



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE WARMERIVILLE

## Règlement modification simplifiée n°3

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du : 18.11.2019  
Approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU



Pour la Présidente,  
Le Vice-Président

Pierre GEORGIN



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeos 10000 TROYES  
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53  
cdhu.10@wanadoo.fr

**GRAND  
REIMS**  
COMMUNAUTÉ URBAINE

<b>Titre 1<sup>er</sup> : Dispositions générales</b>	<b>7</b>
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	7
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations à l'occupation des sols	7
Article 3 : Division du territoire en zone	8
Article 4 : Adaptations mineures	8
Article 5 : Droit de préemption urbain	9
Article 7 : Patrimoine naturel, architectural et archéologique	9
<b>Titre 2 : Dispositions particulières à chaque zone</b>	<b>10</b>
Les 16 articles réglementés pour chaque zone	10
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>11</b>
La zone « UA » régleme la zone urbaine centrale	12
<b>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	<b>13</b>
Article UA1 – Occupation et utilisation du sol interdite	13
Article UA2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	13
<b>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</b>	<b>14</b>
Article UA3 – Accès et voirie	14
Article UA4 : Desserte par les réseaux	15
Article UA5 – Caractéristiques des terrains	15
Article UA6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	16
Article UA7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	16
Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	16
Article UA9 – Emprise au sol	16
Article UA10 – Hauteur des constructions	17
Article UA11 – Aspects extérieurs	17
Article UA12 – Stationnement des véhicules	18
Article UA13 – Espaces libres et plantations	19
<b>Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	<b>19</b>
Article UA14 – Coefficient d'occupation du sol	19
Article UA15 – Performances énergétiques et environnementales	19
Article UA16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique	19
La zone « UB » règlement des secteurs récents en terme de construction	20
<b>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	<b>21</b>
Article UB1 – Occupation et utilisation du sol interdite	21
Article UB2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	21
<b>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</b>	<b>23</b>

Article UB3 – Accès et voirie _____	23
Article UB4 : Desserte par les réseaux _____	23
Article UB5 – Caractéristiques des terrains _____	24
Article UB6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques _____	24
Article UB7 – Implantation par rapport aux limites séparatives _____	24
Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété _____	25
Article UB9 – Emprise au sol _____	25
Article UB10 – Hauteur des constructions _____	25
Article UB11 – Aspects extérieurs _____	25
Article UB12 – Stationnement des véhicules _____	27
Article UB13 – Espaces libres et plantations _____	27
<b>Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol _____</b>	<b>27</b>
Article UB14 – Coefficient d'occupation du sol _____	27
Article UB15 – Performances énergétiques et environnementales _____	28
Article UB16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique _____	28
La zone « UE » reglement un secteur dédié aux équipements publics communaux et/ou intercommunaux _____	29
<b>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol _____</b>	<b>30</b>
Article UE1 – Occupation et utilisation du sol interdites _____	30
Article UE2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions _____	30
<b>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol _____</b>	<b>31</b>
Article UE3 – Accès et voirie _____	31
Article UE4 – Desserte par les réseaux _____	31
Article UE5 – Caractéristiques des terrains _____	32
Article UE6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques _____	32
Article UE7 – Implantation par rapport aux limites séparatives _____	32
Article UE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété _____	33
Article UE9 – Emprise au sol _____	33
Article UE10 – Hauteur des constructions _____	33
Article UE11 – Aspects extérieurs _____	33
Article UE12 – Stationnement des véhicules _____	34
Article UE13 – <i>Espaces libres</i> et plantations _____	34
<b>Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol _____</b>	<b>34</b>
Article UE14 – Coefficient d'Occupation du Sol _____	34
Article UE15 – Performances énergétiques et environnementales _____	34

Article UE16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique _____	34
La zone « UX » reglemente un secteur dédié aux activités industrielles et artisanales _____	35
<b>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol _____</b>	<b>36</b>
Article UX1 – Occupation et utilisation du sol interdites _____	36
Article UX2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions _____	36
<b>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol _____</b>	<b>37</b>
Article UX3 – Accès et voirie _____	37
Article UX4 – Desserte par les réseaux _____	38
Article UX5 – Caractéristiques des terrains _____	38
Article UX6 – Implantation par rapport aux voies et <i>emprises</i> publiques _____	38
Article UX7 – Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i> _____	39
Article UX8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété _____	39
Article UX9 – <i>Emprise au sol</i> _____	39
Article UX10 – Hauteur des constructions _____	39
Article UX11 – Aspects extérieurs _____	39
Article UX12 – Stationnement des véhicules _____	40
Article Ux13 – <i>Espaces libres</i> et plantations _____	41
<b>Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol _____</b>	<b>41</b>
Article Ux14 – Coefficient d'Occupation du Sol _____	41
Article Ux15 – Performances énergétiques et environnementales _____	41
Article Ux16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique _____	41
La zone « AU » reglemente les futures zones d'urbanisation _____	42
<b>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol _____</b>	<b>43</b>
Article AU1 – Occupation et utilisation du sol interdite _____	43
Article AU2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions _____	43
<b>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol _____</b>	<b>44</b>
Article AU3 – Accès et voirie _____	44
Article AU4 : Desserte par les réseaux _____	45
Article AU5 – Caractéristiques des terrains _____	46
Article AU6 – Implantation par rapport aux voies et <i>emprises</i> publiques _____	46
Article AU7 – Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i> _____	46
Article AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété _____	46
Article AU9 – <i>Emprise au sol</i> _____	46
Article AU10 – Hauteur des constructions _____	46

Article AU11 – Aspects extérieurs _____	47
Article AU12 – Stationnement des véhicules _____	48
Article AU13 – Espaces libres et plantations _____	48
<b>Section 3 : Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol _____</b>	<b>49</b>
Article AU14 – Coefficient d’occupation du sol _____	49
Article AU15 – Performances énergétiques et environnementales _____	49
Article AU16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique _____	49
La zone « AUx » réglemente une secteur industriel et artisanal _____	50
<b>Section 1 : Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol _____</b>	<b>51</b>
Article AUx1 – Occupation et utilisation du sol interdites _____	51
Article AUx2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions _____	52
<b>Section2 : Conditions de l’occupation du sol _____</b>	<b>53</b>
Article AUx3 – Accès et voirie _____	53
Article AUx4 – Desserte par les réseaux _____	53
Article AUx5 – Caractéristiques des terrains _____	54
Article AUx6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques _____	54
Article AUx7 – Implantation par rapport aux limites séparatives _____	54
Article AUx8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété _____	55
Article AUx9 – Emprise au sol _____	55
Article AUx10 – Hauteur des constructions _____	55
Article AUx11 – Aspects extérieurs _____	56
Article AUx12 – Stationnement des véhicules _____	56
Article AUx13 – Espaces libres et plantations _____	57
<b>Section3 : Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol _____</b>	<b>57</b>
Article AUx14 – Coefficient d’Occupation du Sol _____	57
Article AUx15 – Performances énergétiques et environnementales _____	57
Article AUx16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique _____	57
La zone « A » réglemente la zone agricole _____	58
<b>Section 1 : Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol _____</b>	<b>59</b>
Article A1 – Occupation et utilisation du sol interdites _____	59
Article A2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions _____	59
<b>Section 2 : Conditions de l’occupation du sol _____</b>	<b>60</b>
Article A3 – Accès et voirie _____	60
Article A4 – Desserte par les réseaux _____	60
Article A5 – Caractéristiques des terrains _____	61

Article A6 – Implantation par rapport aux voies et <i>emprises</i> publiques _____	61
Article A7 – Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i> _____	61
Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété _____	61
Article A9 – Emprise au sol _____	62
Article A10 – <i>Hauteur</i> des constructions _____	62
Article A11 – Aspects extérieurs _____	62
Article A12 – Stationnement des véhicules _____	63
Article A13 – <i>Espaces libres</i> et plantations _____	63
<b>Section 3 : Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol _____</b>	<b>63</b>
Article A14 – Coefficient d’Occupation du Sol _____	63
Article A15 – Performances énergétiques et environnementales _____	63
Article A16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique _____	63
La zone « N » régleme la zone naturelle et forestière _____	64
<b>Section 1 : Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol _____</b>	<b>65</b>
Article N1 – Occupation et utilisation du sol interdites _____	65
Article N2 – Occupation et utilisation du sol autorisées _____	65
<b>Section 2 : Conditions de l’occupation du sol _____</b>	<b>65</b>
Article N3 – <i>Accès</i> et voirie _____	65
Article N4 – Desserte par les réseaux _____	65
Article N5 – Caractéristiques des terrains _____	65
Article N6 – Implantation par rapport aux voies et <i>emprises</i> publiques _____	66
Article N7 – Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i> _____	66
Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété _____	66
Article N9 – Emprise au sol _____	66
Article N10 – <i>Hauteur</i> des constructions _____	67
Article N11 – Aspects extérieurs _____	67
Article N12 – Stationnement des véhicules _____	67
Article N13 – <i>Espaces libres</i> et plantations _____	67
<b>Section 3 : Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol _____</b>	<b>67</b>
Article N14 – Coefficient d’Occupation du Sol _____	67
Article N15 – Performances énergétiques et environnementales _____	68
Article N16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique _____	68

## TITRE 1<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

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

#### APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de WARMERIVILLE.

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

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

#### LE CODE DE L'URBANISME

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.). Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
- R.111-5 et R.111-6 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement,
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies aux articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics :

- dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération,
- dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par le projet ont été délimités.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet de l'Annexe du présent règlement.

#### REGLEMENT ET GRAPHIQUE QUI SONT REPORTEES A TITRE INDICATIF SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE.LE CODE RURAL

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

## LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies aux articles L 126-1 et R 126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## AUTRES REGLEMENTATIONS

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

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières ou non équipées. Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Cinq catégories de zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement

Chapitre I	- Zone UA zone urbaine centrale
Chapitre II	- Zone UB zone urbaine périphérique
Chapitre III	- Zone UE zone urbaine d'équipements publics
Chapitre IV	- Zone UL zone d'accueil de logements locatifs aidés
Chapitre V	- Zone UX zone d'activités industrielles ou artisanales

Deux catégories de zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du règlement

Chapitre I	- Zone AU zone d'urbanisation future
Chapitre II	- Zone AUx zone d'urbanisation future à vocation d'activités

Une catégorie de zones agricoles

Zone A zone de richesses économiques ou naturelles

Une catégorie de zones naturelles et forestières

Zone N zone de site à protéger, de risques ou de nuisances

Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme "espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer", sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones, et leur réglementation se trouve prescrite à l'article 13 du règlement des zones auxquelles ils appartiennent.

## ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

### DEROGATION

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

## **ADAPTATIONS JUSTIFIEES**

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

## **ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Les articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'urbanisme autorisent la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

## **ARTICLE 7 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE**

### **PATRIMOINE NATUREL**

#### **DESTRUCTION D'ELEMENTS DE PAYSAGES IDENTIFIES**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU par le zonage N de protection des espaces naturels, en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

#### **ESPACE BOISE CLASSE**

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

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

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles R 421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

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

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

## TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

### LES 16 ARTICLES REGLEMENTES POUR CHAQUE ZONE

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a conditions

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces à planter

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines couvrent non seulement les secteurs déjà urbanisés, mais aussi ceux où les équipements publics existants ou en court de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces terrains sont donc immédiatement constructibles. Cinq catégories de zones urbaines ont été retenues au P.L.U. de la commune de WARMERIVILLE.

- une zone UA : zone urbaine centrale,
- une zone UB : zone urbaine périphérique,
- une zone UE : zone urbaine d'équipements publics,
- une zone UX : zone d'activités industrielles ou artisanales.

## LA ZONE « UA » REGLEMENTE LA ZONE URBAINE CENTRALE

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

#### Sont interdits sur l'ensemble de la zone

- 1.1 L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
  - ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
  - ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle
  - ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance
- 1.2 La construction de nouveaux bâtiments agricoles
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières et/ou de décharges.
- 1.4 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- 1.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.7 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8 Les travaux, installations et aménagements sauf ceux mentionnés à l'article UA 2.
- 1.9 Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 1.10 Les aérogénérateurs.
- 1.11 Toutes constructions et/ou installations enterrées sont interdites sauf en cas d'étude technique réalisée à la charge du propriétaire

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

#### **SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

- 2.1 . Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article UA 1
- 2.2 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- 2.3 Les changements de destination à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation mentionné à l'article UA1.

- 2.4 La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite
- 2.5 Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.7
- 2.6 Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.7 Les constructions à usage d'activités et les installations classées, à condition :
- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 2.8 Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 2.9 Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.10 Les abris de jardin inférieur ou égal à 20m<sup>2</sup> attaché à une construction d'usage d'habitation non visible depuis le domaine public et/ou placé en façade arrière de la construction à usage d'habitation
- 2.11 Les éoliennes à destination des particuliers si elles ne dépassent pas 10 mètre de haut.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

- 3.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4m
- 3.2 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès n'est autorisé que sur celle présentant un moindre risque pour la sécurité.
- 3.3 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- 3.4 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

#### VOIRIE

- 3.5 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers
- 3.6 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 8 m en double sens et 5 m en sens unique.

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

## ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 Le branchement devra être conforme à l'article L.33 du Code de la Santé Publique et sera à la charge des propriétaires riverains et sur la propriété.
- 4.4 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 4.5 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- 4.6 Dans le cadre du réseau collectif, les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

### EAUX PLUVIALES

- 4.7 Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
- 4.8 En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- 4.9 Aucun rejet sur le domaine public ne sera autorisé
- 4.10 L'infiltration sur le terrain sera réalisée, que ce soit par le choix, à la charge du propriétaire :
- ✓ de puits d'infiltration agréé
  - ✓ d'épandage
  - ✓ de dispositif tampon agréé de récupération des eaux pluviales

### RESEAU DIVERS

- 4.11 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain ou dissimulés en façade sous gouttière.

## ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles.

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

- 6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 6.2 Les constructions doivent être implantées :
- Soit en limite d'emprise du domaine public
  - Soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement/d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

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

- 7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 7.2 Les constructions s'implanteront :
- Soit d'une limite latérale à l'autre
  - Soit sur une limite séparative, la distance à l'autre étant d'au moins 3 mètres
  - Soit à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.
- 7.3 Aucune nouvelle construction ne pourra être implantée à moins de 10 mètres du bord de la rivière Suipe.
- 7.4 Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

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

- 8.1 Sur un même terrain, la distance entre deux constructions dont chaque emprise au sol est supérieure à 20m<sup>2</sup> doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.
- 8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.
- 8.3 Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.
- 8.4 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 8.5 Les extensions ou les annexes contiguës à la construction principale ne sont pas concernées par les règles UA8.1 et UA8.2.

## **ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL**

- 9.1 L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 % de la surface du terrain.

- 9.2 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 9.3 Dans le cas de reconstruction de construction existante dépassant l'emprise ci-dessus la reconstruction pourra avoir une emprise au plus égale à celle de la construction existante.

## ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 10.2 La hauteur des bâtiments ne peut excéder 7m à l'égout de toit et 12m au faîtage par rapport au terrain naturel. Toutefois, lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant les hauteurs fixées ci avant, le dépassement de celles-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence des hauteurs de la construction mitoyenne existante. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 10.3 Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant les hauteurs fixées ci avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à des hauteurs n'excédant pas les hauteurs de la construction existante.
- 10.4 La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 3m à l'égout de toit
- 10.5 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.
- 10.6 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.
- 10.7 Pour les nouvelles constructions, les sous-sols enterrés sont interdits. À cet effet, le niveau de plancher le plus bas de la construction ne pourra être inférieur au niveau du terrain naturel.

## ARTICLE UA11 – ASPECTS EXTERIEURS

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

## BATIMENTS ET CLOTURES

- 11.1 Par son aspect, la construction ne devra pas 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.
- 11.2 Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) doivent être enduits.
- 11.3 Les bardages ayant l'aspect tôle sont interdit
- 11.4 Si les nouvelles constructions à usage d'habitation comportent une façade excédant 15 m de long soit :
- La hauteur devra être en décroché d'au moins un niveau, comme par exemple : une partie comportant un rez-de-chaussée plus un étage plus un comble non aménageable, et une partie comportant un rez-

de-chaussée plus un comble aménageable, ou encore : une partie comportant un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, et une partie comportant seulement un rez-de-chaussée

- La construction sera réalisée en deux parties distinctes

## TOITURES

11.5 Hormis les éléments techniques (fenêtre de toit, panneaux solaires etc...), les toitures seront constituées de matériaux dont la teinte s'identifiera à celle de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

11.6 Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

11.7 Les terrasses doivent être inférieures ou égale à 20m<sup>2</sup>.

## CLOTURES

11.8 Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2m, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive

11.9 Les clôtures édifiées en limite du domaine public ne comporteront pas de plaques béton.

11.10 Les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques que les clôtures existantes, hormis les clôtures végétales qui ne doivent pas excéder 2m de haut.

## ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

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

Destination de la construction	Aire de stationnement
<b>Habitat</b>	
Collectif et logement	2 places par logement aménagées dans la propriété, hors garage et hors clôture
Locatif aidé	2 places par logement
Foyer de personnes âgées	1 place pour 10 personnes accueillies
<b>Equipement</b>	
Enseignement	1 place par classe + 2 places
Accueil de la petite enfance	1 place pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	10% de la surface de plancher
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
<b>Activités</b>	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces < 100m <sup>2</sup> de surface de vente	3 places par 50m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerces > 100m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente

Hôtel-restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

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

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés

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

13.2 Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

## **SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

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

15.1 Toutes les constructions, installations, et les aménagements autorisés seront conformes à la RT en vigueur.

### **ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

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

## LA ZONE « UB » REGLEMENT DES SECTEURS RECENTS EN TERME DE CONSTRUCTION

Il s'agit d'une zone à caractère péri central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre discontinu. La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à un type d'architecture de transition entre l'habitat dense et resserré du centre village actuel et le milieu non urbanisé.

Elle comprend trois secteurs :

- Un secteur UBa soumis à des risques de remontées d'eau de la nappe phréatique de la "Suipe" impliquant l'interdiction de sous-sols enterrés.
- Un secteur UBb où les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales en raison de leur localisation dans le périmètre rapproché de protection de captage.
- Un secteur UBc soumis à des risques de remontées d'eau de la nappe phréatique de la "Suipe" impliquant l'interdiction de sous-sols enterrés, et où les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales en raison de leur localisation dans le périmètre rapproché de protection de captage.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- 1.1 L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
  - ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
  - ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle
  - ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance
- 1.2 La construction de nouveaux bâtiments agricoles
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières et/ou de décharges.
- 1.4 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- 1.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.7 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8 Les travaux, installations et aménagements sauf ceux mentionnés à l'article UA 2.
- 1.9 Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 1.10 Les aérogénérateurs.
- 1.11 Les défrichements dans les espaces boisés classés (voir article UB 13).
- 1.12 Les constructions à usage d'activités et les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UB 2

#### **Dans les secteurs UBb et UBc :**

- 1.13 Le stockage de plus de 100 litres d'hydrocarbures pour chaque parcelle.

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

#### **SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

- 2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.

- 2.2 Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de l'A.34 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- 2.3 Les changements de destination à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation mentionné à l'article UA1.
- 2.4 La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite
- 2.5 les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article UA 1.
- 2.6 Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.7 Les travaux, installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- 2.8 Les constructions à usage d'activités et les installations classées, à condition :
- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 2.9 Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.8
- 2.10 Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 2.11 Les coupes et abattages d'arbres (voir article UB 13).
- 2.12 Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.12 Les abris de jardin inférieur ou égal à 20m<sup>2</sup> attaché à une construction d'usage d'habitation non visible depuis le domaine public et/ou placé en façade arrière de la construction à usage d'habitation
- 2.13 Les éoliennes à destination des particuliers si elles ne dépassent pas 10 mètre de haut.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

- 3.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4m
- 3.2 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès n'est autorisé que sur celle présentant un moindre risque pour la sécurité.
- 3.3 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- 3.4 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

#### VOIRIE

- 3.5 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers
- 3.6 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 8 m en double sens et 5 m en sens unique.
- 3.7 Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire

### ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

#### ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 Le branchement devra être conforme à l'article L.33 du Code de la Santé Publique et sera à la charge des propriétaires riverains et sur la propriété.
- 4.4 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 4.5 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.

4.6 Dans le cadre du réseau collectif, les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

**Dans les secteurs UBb et UBc :**

4.7 Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

---

## **EAUX PLUVIALES**

4.8 Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.9 En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.10 Aucun rejet sur le domaine public ne sera autorisé

4.11 L'infiltration sur le terrain sera réalisée, que ce soit par le choix, à la charge du propriétaire :

- ✓ de puits d'infiltration agréé
- ✓ d'épandage
- ✓ de dispositif tampon agréé de récupération des eaux pluviales

**Dans les secteurs UBb et UBc :**

4.12 Les eaux pluviales sont rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

## **ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

6.2 Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

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

7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

7.2 Les constructions s'implanteront :

- soit sur une des deux limites séparatives
- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.3 Les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3m des limites séparatives, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale.

7.4 Aucune nouvelle construction ne pourra être implantée à moins de 10m du bord de la rivière Suippes.

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

8.1 La distance entre deux constructions non contiguës devra être au moins égale à la hauteur de la plus haute avec un minimum de 4m.

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

8.3 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

8.4 Les extensions ou les annexes contiguës à la construction principale ne sont pas concernées par les règles UB8.1 et UB8.2.

## **ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL**

9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 45 % de la surface du terrain.

9.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les équipements publics et constructions d'intérêt collectif et/ou de services : Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

10.1 La hauteur des bâtiments ne peut excéder 7m à l'égout et 12m au faîtage par rapport au terrain naturel.

10.2 Toutefois, lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant les hauteurs fixées ci avant, le dépassement de celles-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence des hauteurs de la construction mitoyenne existante.

10.3 Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.

10.4 Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

### **Dans les secteurs UBa et UBc :**

10.5 Les sous-sols enterrés sont interdits. De plus, le niveau de plancher le plus bas de la construction sera à + 0,60m au dessus du niveau du terrain naturel.

## **ARTICLE UB11 – ASPECTS EXTERIEURS**

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

## **BATIMENTS ET CLOTURES**

11.1 Par son aspect, la construction ne devra pas 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.

11.2 Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) doivent être enduits.

11.3 Si les nouvelles constructions à usage d'habitation comportent une façade excédant 15 m de long soit :

- La hauteur devra être en décroché d'au moins un niveau, comme par exemple : une partie comportant un rez-de-chaussée plus un étage plus un comble non aménageable, et une partie comportant un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ou encore : une partie comportant un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, et une partie comportant seulement un rez-de-chaussée.
- La construction sera réalisée en deux parties distinctes

---

## TOITURES

11.4 Hormis les éléments techniques (fenêtre de toit, panneaux solaires etc...), les toitures seront constituées de matériaux dont la teinte s'identifiera à celle de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

11.5 Les toits terrasses sont autorisés

11.6 Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

---

## CLOTURES

11.7 Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2m, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive

11.8 Les clôtures réalisées en matériaux synthétiques occultant sont interdites en façade avant.

11.9 Les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques que les clôtures existantes, hormis les clôtures végétales qui ne doivent pas excéder 2m de haut.

## ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

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

Destination de la construction	Aire de stationnement
<b>Habitat</b>	
Collectif et logement	2 places par logement aménagées dans la propriété, hors garage et hors clôture
Locatif aidé	2 places par logements
Foyer de personnes âgées	1 place pour 10 personnes accueillies
<b>Equipement</b>	
Enseignement	1 place par classe + 2 places
Accueil de la petite enfance	1 place pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	10% de la surface de plancher
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
<b>Activités</b>	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces < 100m <sup>2</sup> de surface de vente	3 places par 50m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerces > 100m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

## ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés, figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23.

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

13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

13.3. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

13.4. Les aires de stationnement devront être plantées.

13.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

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

15.1 Toutes les constructions, installations, et les aménagements autorisés seront conformes à la RT en vigueur.

## **ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

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

## **LA ZONE « UE » REGLEMENT UN SECTEUR DEDIE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS COMMUNAUX ET/OU INTERCOMMUNAUX**

Cette zone est affectée aux équipements publics communaux et/ou intercommunaux

Elle comprend deux secteurs :

- Un secteur UEa destinés à l'accueil d'équipements communaux et/ou intercommunaux,
- Un secteur UEb à vocation de loisirs et de détente, ainsi qu'aux installations et travaux qui leurs sont liés.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

#### **SONT INTERDITS :**

- 1.1. Le stationnement de caravanes, hors des terrains aménagés.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les terrains de camping.
- 1.4. Les terrains de caravanes.
- 1.5. Les constructions de toute nature, y compris à usage d'habitation, qui ne sont pas liées aux équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
- 1.6. Les opérations d'aménagement d'ensemble qui ne sont pas liées aux équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
- 1.7. Les habitations légères et de loisirs.
- 1.8. Les installations classées qui ne sont pas liées aux équipements publics et générant des périmètres d'isolement touchant les zones U et/ou AU réservées à l'habitat.
- 1.9. Les constructions destinées à l'artisanat, aux activités industrielles et commerciales.
- 1.10. Les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article UE 2.
- 1.11. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article UE2.
- 1.12. Les installations radio électriques et /ou radiotéléphoniques.
- 1.13. Les aérogénérateurs.
- 1.14. Les défrichements dans les espaces boisés classés (voir article UE 13).

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

#### **SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

- 2.1 En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable. (voir article UE 11).
- 2.2 Les travaux, installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **Sont notamment admis :**

- 2.3 Les coupes et abattages d'arbres (voir article UE 13).
- 2.4 Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 2.5 Les aires de jeux, de sport et de loisirs si elles sont liées aux équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
- 2.6 Les aires de stationnement et les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont liés aux équipements publics communaux.
- 2.7 Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) sauf ceux mentionnés à l'article UE 1.
- 2.8 Les constructions, installations et les travaux, installations et aménagements liés aux équipements publics communaux et/ou intercommunaux.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

- 3.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4m
- 3.2 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès n'est autorisé que sur celle présentant un moindre risque pour la sécurité.
- 3.3 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- 3.4 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

#### VOIRIE

- 3.5 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers
- 3.6 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 8 m en double sens et 5 m en sens unique.
- 3.7 Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire

### ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

## ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 Le branchement devra être conforme à l'article L.33 du Code de la Santé Publique et sera à la charge des propriétaires riverains.
- 4.4 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 4.5 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- 4.6 Dans le cadre du réseau collectif, les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

## EAUX PLUVIALES

- 4.7 Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
- 4.8 En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- 4.9 Aucun rejet sur le domaine public ne sera autorisé
- 4.10 L'infiltration sur le terrain sera réalisée, que ce soit par le choix, à la charge du propriétaire :
  - ✓ de puits d'infiltration agréé
  - ✓ d'épandage
  - ✓ de dispositif tampon agréé de récupération des eaux pluviales

## RESEAUX DIVERS

- 4.11 Le raccordement aux réseaux publics doit être réalisé en souterrain.

## ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles.

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

- 6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 6.2 Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

## ARTICLE UE7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

7.2 Les constructions s'implanteront :

- soit sur une des deux limites séparatives
- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.3 Les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3m des limites séparatives, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale.

7.4 Aucune nouvelle construction ne pourra être implantée à moins de 10m du bord de la rivière Suippes

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

8.1 Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL**

9.1 Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7m à l'égout et 12m au faîtage par rapport au terrain naturel.

10.2 Pour les autres constructions : Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE UE11 – ASPECTS EXTERIEURS**

### **BATIMENTS**

11.1 Par son aspect, la construction ne doit pas 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.

11.2 Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) doivent être enduits.

11.3 Les toits terrasses sont autorisés

11.4 Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

### **CLOTURES**

11.5 Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2m, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

11.6 Les clôtures réalisées en matériaux synthétiques occultant sont interdites en façade avant.

11.7 Les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques que les clôtures existantes, hormis les clôtures végétales qui ne doivent pas excéder 2m de haut.

## ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

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

Destination de la construction	Aire de stationnement
<b>Habitat</b>	
Collectif et logement	2 places par logement aménagées dans la propriété, hors garage et hors clôture
Locatif aidé	2 places par logement
Foyer de personnes âgées	1 place pour 10 personnes accueillies
<b>Equipement</b>	
Enseignement	1 place par classe + 2 places
Accueil de la petite enfance	1 place pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	10% de la surface de plancher
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
<b>Activités</b>	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces < 100m <sup>2</sup> de surface de vente	3 places par 50m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerces > 100m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

## ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés, figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23.

13.1 Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

13.2 Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE UE15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions, installations, et les aménagements autorisés seront conformes à la RT en vigueur.

### ARTICLE UE16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

## **LA ZONE « UX » REGLEMENTE UN SECTEUR DEDIE AUX ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES**

Cette zone équipée est affectée aux activités industrielles et artisanales. Elle comprend un secteur UXf lié aux activités ferroviaires.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UX1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdits**

- 1.1. Les constructions autres que celles mentionnées à l'article UX 2.
- 1.2. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UX 2.
- 1.3. Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.
- 1.4. Les terrains de camping.
- 1.5. Les terrains de caravanes.
- 1.6. Les caravanes isolées.
- 1.7. Les habitations légères et de loisirs.
- 1.8. Les carrières.
- 1.9. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article UX 2.
- 1.10. Les installations radio électriques et /ou radiotéléphoniques.
- 1.11. Les aérogénérateurs.
- 1.12. Les changements d'affectation et/ou de destination.

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

#### **Rappels :**

- 2.1 Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de l'A.34 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- 2.2 En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable. (voir article UX 11).
- 2.3 Les travaux, installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- 2.4 Sont toutefois admis les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) sauf ceux mentionnés à l'article UX 1.

#### **Sont toutefois admis sous conditions :**

- 2.5 La reconstruction, en cas de sinistre, des bâtiments d'habitation existants, à condition qu'elle aboutisse à une densité au plus égale à celle des bâtiments démolis n'excédant pas 100m<sup>2</sup>

- 2.6 Les constructions à usage industriel, d'artisanat, d'entrepôts, et les installations classées, à condition qu'elles soient pourvues d'installations qui éliminent les nuisances et dangers éventuels pour le voisinage et notamment qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones d'habitat.
- 2.7 Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 2.8 Les aires de stationnement nécessaires aux activités de la zone.

**Dans le secteur UXf :**

- 2.9 Les constructions, installations et travaux nécessaires à la S.N.C.F.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UX3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

- 3.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4m.
- 3.2 Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus à la section 1.
- 3.3 Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie interne sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plateforme de 3m de long et d'une largeur de 4m, visible de la chaussée.
- 3.4 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès n'est autorisé que sur celle présentant un moindre risque pour la sécurité.
- 3.5 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- 3.6 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

#### VOIRIE

- 3.7 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers
- 3.8 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 8 m en double sens et 5 m en sens unique.
- 3.9 Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire

## ARTICLE UX4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

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

4.3 Le branchement devra être conforme à l'article L.33 du Code de la Santé Publique et sera à la charge des propriétaires riverains.

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

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

4.6 Dans le cadre du réseau collectif, les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

### EAUX PLUVIALES

4.7 Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.8 En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.9 Aucun rejet sur le domaine public ne sera autorisé

4.10 Préalablement à l'évacuation au réseau, les eaux pluviales seront traitées dans un dispositif de séparation des huiles et des hydrocarbures

4.11 L'infiltration sur le terrain sera réalisée, que ce soit par le choix, à la charge du propriétaire :

- ✓ de puits d'infiltration agréé
- ✓ d'épandage
- ✓ de dispositif tampon agréé de récupération des eaux pluviales

## ARTICLE UX5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1 Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 5m.

6.2 Pour les O.T.N.F.S.P., les équipements publics et constructions d'intérêt collectif et/ou de services : Pas de prescription particulière.

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

- 7.1 Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m. Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée sous réserve de protections particulières en matière d'incendie.
- 7.2 Aucune nouvelle construction ne pourra être implantée à moins de 10m du bord de la rivière Suippe.
- 7.3 Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- 7.4 Pour les O.T.N.F.S.P: Pas de prescription particulière.

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

- 8.1 Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. Une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.
- 8.2 Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.

## **ARTICLE UX9 – EMPRISE AU SOL**

- 9.1 La surface bâtie au sol ne pourra excéder 50% de la surface du terrain.

## **ARTICLE UX10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 La hauteur des constructions ne peut excéder 12m au faitage par rapport au terrain naturel.
- 10.2 Dans le cas de reconstruction de constructions existantes dépassant les hauteurs fixées ci avant, il est possible de reconstruire à des hauteurs n'excédant pas les hauteurs de la construction existante.
- 10.3 Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

## **ARTICLE UX11 – ASPECTS EXTERIEURS**

### **BATIMENTS ET CLOTURES**

- 11.1 Par son aspect, la construction ne doit pas 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
- 11.2 Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) doivent être enduits.
- 11.3 Les aires de stockages ne doivent pas être perceptibles depuis l'extérieur du site d'activités

11.4 Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

## CLOTURES

11.5 Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2m, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

11.6 Les clôtures réalisées en matériaux synthétiques occultant sont interdites en façade avant.

11.7 Les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques que les clôtures existantes, hormis les clôtures végétales qui ne doivent pas excéder 2m de haut.

## ARTICLE UX12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

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

Destination de la construction	Aire de stationnement
<b>Habitat</b>	
Collectif et logement	2 places par logement aménagées dans la propriété, hors garage et hors clôture
Locatif aidé	2 places par logement
Foyer de personnes âgées	1 place pour 10 personnes accueillies
<b>Equipement</b>	
Enseignement	1 place par classe + 2 places
Accueil de la petite enfance	1 place pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	10% de la surface de plancher
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
<b>Activités</b>	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces < 100m <sup>2</sup> de surface de vente	3 places par 50m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerces > 100m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

## **ARTICLE UX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

13.2 Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées

13.3 Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## **SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UX15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 Toutes les constructions, installations, et les aménagements autorisés seront conformes à la RT en vigueur.

### **ARTICLE UX16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

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

## LA ZONE « AU » REGLEMENTE LES FUTURES ZONES D'URBANISATION

Cette zone comprend des terrains non équipés qui supportent l'urbanisation future de l'agglomération. L'urbanisation de la zone AU est soumise à la desserte préalable des terrains par les V.R.D. et à la réalisation sous forme de schéma d'aménagement d'ensemble.

Elle comprend trois secteurs :

- le secteur AUa, constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et répondant à des principes paysagers et également soumis à des risques de remontées de la nappe phréatique.
- le secteur AUb, identique au secteur AUa mais inscrit en un site dont l'impact paysager s'avère différent et sans risque de remontées de la nappe phréatique.
- le secteur AUc, identique au secteur AUb mais soumis à des remontées de la nappe phréatique. Ce même secteur AUc comprend un sous secteur AUc1 inscrit en coeur d'ilot et avec une réglementation spécifique à l'égard des voies compte tenu de la configuration du foncier.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

#### SONT INTERDITS :

- 1.1. Les constructions à usage d'activités et les installations classées autres que celles mentionnées à l'article AU2.
- 1.2. Les terrains de camping
- 1.3. Les terrains de caravanes.
- 1.4. Les caravanes isolées.
- 1.5. Les habitations légères de loisirs.
- 1.6. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 1.7. Les aérogénérateurs.
- 1.8. Les carrières.
- 1.9. Les travaux, installations et aménagements définis aux alinéas c à k de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme autres que ceux mentionnés à l'article AU2.
- 1.10. Les constructions de toute nature autres que celles mentionnées à l'article AU2.

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

#### SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

##### **Rappel :**

- 2.1 En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable. (voir article AU 11).
- 2.2 Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.3 Sont notamment admis les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article AU 1.

##### **Sont toutefois admis sous condition :**

- 2.4 Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

- 2.5 Les aires de stationnement ouvertes au public ainsi que les aires de jeux et de sport.
- 2.6 Les constructions de toute nature si elles sont incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble ou si elles sont liées aux constructions existantes.
- 2.7 Les établissements et équipements d'intérêt public même s'ils ne sont pas intégrés à une opération d'aménagement d'ensemble.
- 2.13 Les abris de jardin inférieur ou égal à 20m<sup>2</sup> attaché à une construction d'usage d'habitation non visible depuis le domaine public et/ou placé en façade arrière de la construction à usage d'habitation

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

- 3.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4m
- 3.2 Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie interne sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plateforme de 3m de long et d'une largeur de 4m, visible de la chaussée.
- 3.3 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès n'est autorisé que sur celle présentant un moindre risque pour la sécurité.
- 3.4 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- 3.5 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

#### VOIRIE

- 3.6 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers
- 3.7 Le tracé et les caractéristiques de ces voies devront s'intégrer dans un schéma d'aménagement desservant la totalité du secteur.
- 3.8 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 8 m en double sens et 5 m en sens unique.
- 3.9 Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire

#### **Dans les secteurs AUa, AUb, AUc et le sous secteur AUc1 :**

- 3.10 Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

### **Dans les secteurs AUa, AUb**

3.11 En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

## **ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES**

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

4.3 Le branchement devra être conforme à l'article L.33 du Code de la Santé Publique et sera à la charge des propriétaires riverains.

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

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

4.6 Dans le cadre du réseau collectif, les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

### **EAUX PLUVIALES**

4.7 Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.8 En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.9 Aucun rejet sur le domaine public ne sera autorisé

4.10 L'infiltration sur le terrain sera réalisée, que ce soit par le choix, à la charge du propriétaire :

- ✓ de puits d'infiltration agréé
- ✓ d'épandage
- ✓ de dispositif tampon agréé de récupération des eaux pluviales

### **RESEAUX DIVERS**

4.11 Les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

## **COLLECTE DES DECHETS**

4.12 Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation collective d'au moins deux logements ou d'activité, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

## **ARTICLE AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1 Les constructions devront être implantées soit à 3m au moins de la limite d'emprise du domaine public soit à l'alignement. Toutefois, cette distance n'est pas applicable par rapport aux aires de stationnement ainsi qu'aux espaces publics végétalisés.

6.2 Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 Toute construction devra être édifiée à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.

Les constructions s'implanteront :

1. Soit sur une des deux limites séparatives
2. Soit d'une limite séparative à l'autre
3. Soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives

7.2 Les constructions annexes et/ou dépendances, pourront être édifiées en limites séparatives si elles n'excèdent pas 5m de hauteur au faîtage par rapport au terrain.

7.3 Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 La distance entre deux constructions non contiguës devra être au moins égale à la hauteur de la plus haute avec un minimum de :

- 6m entre deux constructions à usage d'habitations, services, commerces,
- 3m entre un bâtiment à usage d'habitations, services, commerces et un bâtiment annexe et/ou dépendance,
- 3m entre deux bâtiments annexes et/ou dépendance.

8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. et les établissements et équipements d'intérêt public : Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL**

9.1. Pour les O.T.N.S.F.P. et les établissements et équipements d'intérêt public : Pas de prescription particulière.

9.2. L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 35 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans les secteurs AUa**

10.1 Les sous-sols enterrés sont interdits. De plus, le niveau de plancher le plus bas de la construction sera à 0,40 m au dessus du niveau du terrain.

**Dans le secteur AUb :**

10.2 La dalle du rez-de-chaussée n'excèdera pas + 0,80m par rapport au terrain.

**Dans l'ensemble de la zone :**

10.3 La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 10m au faîtage par rapport au niveau du terrain.

10.4 Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE AU11 – ASPECTS EXTERIEURS**

**Dans l'ensemble de la zone :**

### **BATIMENTS ET CLOTURES**

11.1 Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas 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

11.2 Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) doivent être enduits.

**Dans les secteurs AUa, AUb**

### **CLOTURES**

11.3 Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m sauf à la limite d'emprise du domaine public
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2m, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

11.4 Les clôtures réalisées en matériaux synthétiques occultant sont interdites en façade avant.

11.5 Les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques que les clôtures existantes, hormis les clôtures végétales qui ne doivent pas excéder 2m de haut.

### **LES TOITURES**

11.6 Hormis pour les établissements et équipements d'intérêt public, les toits des corps principaux des constructions seront à au moins 2 pentes inclinées de 25° à 45° et, hormis les éléments techniques (fenêtre de toit, panneaux solaires etc...), seront constitués de matériaux dont la teinte s'identifiera à celle de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

11.7 Les toits terrasses sont autorisés

11.8 Les tôles ondulées galvanisées sont interdites

## AUTRES

11.9 Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur.

11.10 Les appentis et abris ne seront pas visibles depuis le domaine public.

## ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

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

Destination de la construction	Aire de stationnement
<b>Habitat</b>	
Collectif et logement	2 places par logement aménagées dans la propriété, hors garage et hors clôture
Locatif aidé	2 places par logement
Foyer de personnes âgées	1 place pour 10 personnes accueillies
<b>Equipement</b>	
Enseignement	1 place par classe + 2 places
Accueil de la petite enfance	1 place pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	10% de la surface de plancher
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
<b>Activités</b>	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces < 100m <sup>2</sup> de surface de vente	3 places par 50m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerces > 100m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

## ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### **Obligation de planter :**

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de 'Urbanisme.

13.1 Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

13.2 Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

13.3 Il sera prévu un arbre à tige et/ou haute tige par tranche de 150m<sup>2</sup> libre de toute construction.

13.4 Les aires de stationnement devront être plantées et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

13.5 Un dixième de la superficie du terrain devra être traité en espaces verts communs et ouverts au public.

## **SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 Toutes les constructions, installations, et les aménagements autorisés seront conformes à la RT en vigueur.

### **ARTICLE AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

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

## LA ZONE « AUX » REGLEMENTE UNE SECTEUR INDUSTRIEL ET ARTISANAL

Cette zone non équipée, est à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services. Elle est urbanisable sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Elle comprend trois secteurs :

- le secteur AUxa, constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et pouvant être raccordé aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement et où les activités industrielles sont interdites.
- le secteur AUxb, constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et ne pouvant pas être raccordé aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- le secteur AUxc, destiné à accueillir une unité de transfert de déchets verts et matières organiques.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AUX1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### **Dans l'ensemble de la zone**

- 1.1. Le stationnement de caravanes, hors des terrains aménagés.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf celles prévues à l'alinéa 1.17. ci-dessous.
- 1.3. Les terrains de camping.
- 1.4. Les terrains de caravanes sauf l'aire mentionnée à l'article AUX 2.
- 1.5. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article AUX 2.
- 1.6. Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.
- 1.7. Les habitations légères et de loisirs.
- 1.8. Les installations classées générant des périmètres d'isolement touchant les zones U et/ou AU réservées à l'habitat.
- 1.9. Les travaux, installations et aménagements définis aux alinéas c à k de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme autres que ceux mentionnés à l'article AUx2.
- 1.10. Les installations radio électriques et /ou radiotéléphoniques excédant 12m de haut à compter du niveau du terrain naturel.

#### **Dans le secteur AUxa :**

- 1.11. Les constructions destinées à l'artisanat, aux activités commerciales et de services, ne rentrant pas dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- 1.12. Les constructions destinées aux activités industrielles.
- 1.13. Les installations classées qui ne sont pas liées aux activités artisanales, aux commerces et/ou aux services.

#### **Dans le secteur AUxb :**

- 1.14. Les constructions destinées à l'artisanat, aux activités industrielles, commerciales et de services, ne rentrant pas dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- 1.15. Les défrichements dans les espaces boisés classés (voir article AUx 13).

#### **Dans le secteur AUxc :**

- 1.16. Les constructions, travaux installations et aménagements et les installations classées s'ils ne sont pas liés à l'unité de transfert de déchets verts et matières organiques.

1.17. Les carrières si elles ne sont pas nécessaires à l'unité de transfert de déchets verts et matières organiques.

## **ARTICLE AUX2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **Rappel :**

2.1 En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable. (Voir article AUx 11).

2.2 Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de l'A.34 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

### **Sont notamment admis :**

2.3 Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article AUx 1.

2.4 Les coupes et abattages d'arbres (voir article AUx 13).

2.5 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements et :

### **Dans les secteurs AUxa et AUxb :**

2.5.1. Qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités.

### **Dans le secteur AUxc :**

2.5.2. Qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activités.

2.6 Les constructions destinées à l'artisanat, aux activités industrielles, commerciales et de services, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AUx 1.

2.7 Les installations classées, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AUx 1.

2.8 Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux, ainsi que ceux liés à la réalisation et/ou l'amélioration des infrastructures routières.

2.9 Les aires de stationnement nécessaires aux activités de la zone.

### **Dans le secteur AUxa :**

2.10 Une aire d'accueil de camping-cars.

## SECTION2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUX3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

- 3.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4m
- 3.2 Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie interne sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plateforme de 3m de long et d'une largeur de 4m, visible de la chaussée.
- 3.3 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès n'est autorisé que sur celle présentant un moindre risque pour la sécurité.
- 3.4 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- 3.5 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

#### VOIRIE

- 3.6 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers
- 3.7 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 8 m en double sens et 5 m en sens unique.
- 3.8 Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire

### ARTICLE AUX4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Dans le secteur AUxa

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1 Pour les installations, le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, sera obligatoire.
- 4.2 Pour les autres constructions prévues à la section 1, le branchement sur le réseau d'eau public sera obligatoire.

#### ASSAINISSEMENT

- 4.3 Eaux résiduaires : les installations ne devront rejeter au réseau public d'assainissement, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.
- 4.4 Eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire.

### **Dans les secteurs AUxb et AUxc**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

4.5 Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **ASSAINISSEMENT**

4.6 Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Dans l'ensemble de la zone :**

#### **EAUX PLUVIALES :**

4.7 Les eaux pluviales issues des toitures des constructions ou installations feront l'objet d'un épandage souterrain.

4.8 Les eaux pluviales issues des voies de circulation et des aires de stationnement seront traitées par des dispositifs épurateurs avant rejet au milieu naturel ou avant infiltration.

### **ARTICLE AUX5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE AUX6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dans les secteurs AUxa et AUxb**

6.1 Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m.

#### **Dans le secteur AUxc**

6.2 Application du Règlement National d'Urbanisme.

#### **Dans l'ensemble de la zone**

6.3 Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

### **ARTICLE AUX7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Dans les secteurs AUxa et AUxb**

7.1 Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m. Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée sous réserve de protections particulières en matière d'incendie.

#### **Dans le secteur AUxc**

7.2 Toute construction devra être implantée à au moins 5m des limites séparatives.

#### **Dans l'ensemble de la zone**

7.3 Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## ARTICLE AUX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### Dans les secteurs AUXa et AUXb

8.1. Les constructions non contiguës devront être distantes d'au moins 3m.

### Dans le secteur AUXa

8.2 Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.

### Dans le secteur AUXc

8.3. Application du Règlement National d'Urbanisme.

### Dans l'ensemble de la zone

8.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## ARTICLE AUX9 – EMPRISE AU SOL

### Dans les secteurs AUxa, AUxb et AUxc

9.1 L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 66% de la surface du terrain, et les bâtiments d'activités doivent constituer l'emprise principale.

### Dans le secteur AUxc

9.2 L'emprise au sol des locaux de bureau n'excédera pas 150m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et l'emprise au sol du logement de gardiennage n'excédera pas 100m<sup>2</sup> de S.H.O.B.

### Dans l'ensemble de la zone

9.3 Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## ARTICLE AUX10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Dans les secteurs AUxa et AUxb

10.1 La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 12m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

### Dans le secteur AUxc

10.2 La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 15m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

### Dans l'ensemble de la zone

10.3 Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques n'excéderont pas 12m par rapport au terrain naturel.

## ARTICLE AUX11 – ASPECTS EXTERIEURS

### Dans l'ensemble de la zone

#### BATIMENTS ET CLOTURES

11.1 Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).

#### TOITURES

11.2 Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

11.3 Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) doivent être enduits.

11.4 Hormis les éléments techniques (velux, monte charge, extracteur, panneaux solaires etc...) les matériaux de construction et de couverture seront de teintes mates et le blanc est interdit.

### Dans les secteurs AUxa et AUxb

11.5 Les aires de stockages ne doivent pas être perceptibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

11.6 Les clôtures édifiées en limite d'emprise publique seront constituées :

- soit par un grillage doublé d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2,50m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale d'un mètre, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2,50m. et les plaques béton sont interdites.
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2m, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

### Dans le secteur AUxc

11.7 Les clôtures édifiées en limite de la zone seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées et locales, le tout d'une hauteur maximale de 3,00m.

## ARTICLE AUX12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

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

Destination de la construction	Aire de stationnement
<b>Habitat</b>	
Collectif et logement	2 places par logement aménagées dans la propriété, hors garage et hors clôture
Locatif aidé	2 places par logement
Foyer de personnes âgées	1 place pour 10 personnes accueillies
<b>Equipement</b>	
Enseignement	1 place par classe + 2 places
Accueil de la petite enfance	1 place pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	10% de la surface de plancher
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
<b>Activités</b>	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Commerces < 100m <sup>2</sup> de surface de vente	3 places par 50m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerces > 100m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

## ARTICLE AUX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Obligation de planter

#### Dans l'ensemble de la zone

Les espaces boisés classés, figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23.

13.1 Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

13.2 Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

#### Dans les secteurs AUxa et AUxb

13.3 Il sera prévu un arbre à tige et/ou haute tige par tranche de 150m<sup>2</sup> libre de toute construction et d'espace de circulation. Les aires de stationnement seront végétalisées et seront plantées à raison de un arbre pour 4 places.

## SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AUX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE AUX15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur

### ARTICLE AUX16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

## LA ZONE « A » REGLEMENTE LA ZONE AGRICOLE

Cette zone comprend des terrains non équipés à réserver par le Plan Local d'Urbanisme pour l'exploitation agricole et l'élevage.

Elle comprend deux secteurs :

- Un secteur Aa soumis à des risques de remontées d'eau de la nappe phréatique de la "Suipe" impliquant l'interdiction de sous-sols enterrés.
- Un secteur Ab où les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales en raison de leur localisation dans le périmètre rapproché de protection de captage.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

#### **SONT INTERDITS :**

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites et notamment les terrains de camping et de caravanes, et les habitations légères de loisirs.
- 1.2. Les défrichements dans les espaces boisés classés (voir article A 13).
- 1.3. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques sauf celles prévues à l'article A 2.
- 1.4. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou appelée à recevoir du public dans les périmètres d'isolement générés par le silo et la station de transit (déchetterie).

##### **Dans le secteur Ab :**

- 1.5. Le stockage de plus de 100 litres d'hydrocarbures pour chaque parcelle

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

#### **SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

##### **2.1. Rappel :**

- 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable. (Voir article A 11).
- 2.1.2. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de l'A.34 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- 2.1.3. Les travaux, installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 2.1.5. Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article A 13).

##### **2.2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 2.2.1. L'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.2.8. Ci après.
- 2.2.2. Les constructions et les installations classées directement liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.2.3. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités agricoles.
- 2.2.4. Les aires de stationnement ouvertes au public qui répondent directement aux besoins des types d'occupation du sol autorisés.

---

2.2.5. Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés dans la zone ainsi que ceux liés à la réalisation et/ou l'amélioration des infrastructures routières.

2.2.6 La reconstruction en cas de sinistres des bâtiments et ouvrages de toute nature existants.

2.2.7 La reconstruction des bâtiments existants à usage d'habitation, à condition qu'elle aboutisse à une densité au plus égale à celle des bâtiments démolis, et qu'elle bénéficie d'un isolement acoustique conforme aux dispositions visé par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001, si elle est réalisée à une distance inférieure ou égale à 250m de la plate-forme de l'autoroute A 34.

2.2.8. L'extension mesurée des bâtiments existants, visée à l'article 2.2.1 ci avant doit bénéficier d'un isolement acoustique visé par l'arrêté préfectoral du 24 juillet, si elle est réalisée à une distance inférieure ou égale à 250m de la plate-forme de l'autoroute A 34.

2.2.9. Les équipements publics communaux ou intercommunaux, ainsi que les constructions qui leur sont indispensables, tels que château d'eau, station de pompage, station d'épuration, poste de transformation d'énergie électrique, terrains de sport, vestiaires, salle polyvalente et équipements socioculturels, etc.

2.2.10. L'agrandissement d'activités existantes autres qu'agricoles, les garages liés au logement et la reconstruction des constructions à usage d'habitations existantes.

2.2.11. Le changement de destination de bâtiments culturels sous réserve qu'il ne soit créé qu'un seul logement et/ou des équipements de services et sans extension des bâtiments existants.

2.2.12. Un mât d'opérateur s'il n'excède pas 35m de hauteur par rapport au terrain naturel.

2.2.13. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) sauf celui prévu à l'alinéa 2.2.12. Ci-dessus.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

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

3.2 Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 Dans tous les cas, ces accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite de la voie.

### ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

---

#### 4.2. Eaux usées (assainissement) :

À défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Dans le secteur Ab :**

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

#### 4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou feront l'objet d'un épandage souterrain.

#### **Dans le secteur Ab :**

4.3.2. Les eaux pluviales sont rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

### **ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1. Les constructions ne pourront être implantées à moins de 35m de l'axe de la RD.20 pour les habitations et 25m pour les autres bâtiments.

6.2. Par rapport aux autres voies : Les constructions ne pourront être implantées à moins de 4m de la limite d'emprise du domaine public.

6.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle, sous réserve de ne pas réduire le recul entre les constructions existantes et l'alignement de la voie.

6.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

7.1 Les constructions pourront être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance d'au moins 3m de celles-ci.

7.2. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10m du bord de la rivière Suipe.

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

7.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

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

8.1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales

---

prennent jour sur cette façade. Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux constructions à usage d'habitation.

8.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.

8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL**

9.1. Pas de prescription particulière.

9.2. Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole, l'extension ne peut excéder 50m<sup>2</sup> et cette surface ne peut être atteinte qu'une seule fois après approbation du P.L.U.

9.3. Pour les constructions à usage d'activité autre qu'agricole, l'agrandissement et/ou l'extension des constructions ne peut excéder 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ne peut être atteinte qu'une seule fois après approbation du P.L.U.

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

### **Dans l'ensemble de la zone :**

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 12m mesurés du terrain naturel au faîtage.

10.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière, sauf pour les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques pour qui la hauteur du pylône est limitée à 35m par rapport au terrain naturel.

### **Dans le secteur Aa :**

10.3. Les sous-sols enterrés sont interdits. De plus, le niveau de plancher le plus bas de la construction sera à + 0,60m au dessus du niveau du terrain naturel.

10.4. Dans le cas d'agrandissement et/ou d'extension de constructions à usage d'activité autre qu'agricole, la hauteur de l'agrandissement et/ou de l'extension ne peut excéder 8m au faîtage par rapport au terrain naturel.

## **ARTICLE A11 – ASPECTS EXTERIEURS**

### **11.1. BATIMENTS ET CLOTURES**

Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).

Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) doivent être enduits.

### **11.2. CLOTURES**

Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage

## ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

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

Destination de la construction	Aire de stationnement
<b>Habitat</b>	
Collectif et logement	2 places par logement aménagées dans la propriété, hors garage et hors clôture
Locatif aidé	2 places par logement
Foyer de personnes âgées	1 place pour 10 personnes accueillies
<b>Equipement</b>	
Enseignement	1 place par classe + 2 places
Accueil de la petite enfance	1 place pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	10% de la surface de plancher
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
<b>Activités</b>	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces < 100m <sup>2</sup> de surface de vente	3 places par 50m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerces > 100m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

## ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Obligation de planter :

13.1 Les espaces boisés classés, figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23.

13.2 Les constructions seront accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige disposées de telle sorte qu'elles favorisent l'insertion paysagère notamment par rapport aux vues émanant des autoroutes et départementales.

## SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Il n'est pas fixé de règle

### ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Il n'est pas fixé de règle



**LA ZONE « N » REGLEMENTE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1 Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites et notamment le stockage de plus de 100 litres d'hydrocarbures pour chaque parcelle situées dans le secteur Na.

### ARTICLE N2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable. (Voir article N 11).

2.1.2. Les travaux, installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.1.3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

2.1.4. Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article N 13).

2.2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.2.1. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux activités et/ou constructions autorisées dans la zone.

2.2.2. Hormis les changements d'affectation et/ou de destination qui sont interdits, la remise en état et la reconstruction des constructions existantes.

2.2.3. Hormis les changements d'affectation et/ou de destination qui sont interdits, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

2.2.4. Les équipements communaux et/ou intercommunaux ainsi que les constructions qui leur sont indispensables, tels que château d'eau, station de pompage, station d'épuration, poste de transformation d'énergie électrique, terrains de sport, vestiaires, etc..., y compris ceux liés au captage.

2.2.5. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

3.1 Il n'est pas fixé de règle

### ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Dans la zone N :

4.1. Il n'est pas fixé de règle

#### Dans le secteur Na :

4.2. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

4.3. Les eaux pluviales sont rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

### ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.2 Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1 Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées ouvertes au public, la largeur effective de ces voies étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

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

7.1 À moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

7.2. Cependant, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10m de la rivière Suipe.

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

7.4. Pour les constructions et installations liées au captage : Pas de prescription particulière.

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

8.1 Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. Une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

8.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.

8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL**

9.1 Pas de prescription particulière.

9.2. Toutefois, dans le cas de reconstruction de construction existante autres que celles mentionnées aux alinéas 2.2.4 et 2.2.5 de l'article N 2, la reconstruction pourra avoir une emprise au plus égale à celle de la construction existante.

9.3. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ne peut excéder 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ne peut être atteinte qu'une seule fois après approbation du P.L.U.

## ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Pas de prescription particulière

10.2. Toutefois, dans le cas de reconstruction de constructions existantes autres que celles mentionnées aux alinéas 2.2.3 et 2.2.4 de l'article N 2, il est possible de reconstruire à des hauteurs n'excédant pas les hauteurs de la construction existante.

## ARTICLE N11 – ASPECTS EXTERIEURS

### BATIMENTS ET CLOTURES

Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).

## ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

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

Destination de la construction	Aire de stationnement
<b>Habitat</b>	
Collectif et logement	2 places par logement aménagées dans la propriété, hors garage et hors clôture
Locatif aidé	2 places par logement
Foyer de personnes âgées	1 place pour 10 personnes accueillies
<b>Equipement</b>	
Enseignement	1 place par classe + 2 places
Accueil de la petite enfance	1 place pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	10% de la surface de plancher
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
<b>Activités</b>	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces < 100m <sup>2</sup> de surface de vente	3 places par 50m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerces > 100m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

## ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Obligation de planter :

Les espaces boisés classés, figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23.

## SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

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

15.1 Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

16.1 Il n'est pas fixé de règle