

Département de : l'Aube

Commune de : BARBEREY-SAINT-SULPICE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## DOCUMENT 3 – REGLEMENT MODIFICATION N° 10

Vu pour être annexé  
à l'arrêté n° 031-2018  
du 19 Septembre 2018  
soumettant à enquête publique  
la modification n° 10 du PLU

Cachet et signature :

Alain HUBINOIS, Maire



Plan d'Occupation des Sols - POS	Plan Local d'Urbanisme - PLU
Publication du POS: 23 Avril 1975 Approbation du POS : 30 Juillet 1981 Modification n° 1 : 04 Décembre 1987 Modification n° 2 : 02 Septembre 1988 Modification n° 3 : 14 Mai 1990 Modification n° 4 : 20 Décembre 1999 Modification n° 5 : 02 Juillet 2004 Révision Simplifiée n° 1 : 28 Novembre 2005 Modification n° 6 : 20 Janvier 2007	<b>Approbation du PLU : 17 Juillet 2008</b> Modification n° 7 : 06 Décembre 2013 Modification n° 8 : 10 Novembre 2015 Modification n° 9 : 31 Août 2017

Modification n° 10 réalisée par :



2 rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

## SOMMAIRE

<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 5 - DEFINITION DE CERTAINS TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT.....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 6 – RAPPELS.....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES.....</b>	<b>7</b>
<b>LA ZONE « UCA » .....</b>	<b>7</b>
<b>LA ZONE « UCB » .....</b>	<b>16</b>
<b>LA ZONE "UCR" .....</b>	<b>25</b>
<b>LA ZONE "UL" .....</b>	<b>29</b>
<b>LA ZONE « UYA » .....</b>	<b>33</b>
<b>LA ZONE « UYB » .....</b>	<b>41</b>
<b>LA ZONE "UYR" .....</b>	<b>49</b>
<b>LA ZONE « 1AUA » .....</b>	<b>51</b>
<b>LA ZONE "1AUW" .....</b>	<b>60</b>
<b>LA ZONE « 1AUYA » .....</b>	<b>62</b>
<b>LA ZONE « 2AUA » .....</b>	<b>70</b>
<b>LA ZONE "A" .....</b>	<b>72</b>
<b>LA ZONE "N".....</b>	<b>77</b>
<b>LA ZONE "NE" .....</b>	<b>82</b>
<b>LA ZONE "NL" .....</b>	<b>87</b>

## TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Barberey-Saint-Sulpice.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire de la commune :

1. Les dispositions législatives et réglementaires des articles du Code de l'Urbanisme figurant à l'annexe "Code de l'Urbanisme"
2. Les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique figurant au document n°4 et reportées sur les plans n°2a, 2b et 3.
3. Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :
  - . les secteurs sauvegardés
  - . les périmètres de restauration immobilière
  - . les espaces naturels sensibles
  - . les zones d'aménagement différé
  - . les réserves foncières
  - . l'aménagement et la protection du littoral
4. Les articles relevant d'autres législations :
  - . les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (Code de la Santé Publique)
  - . les périmètres de développement prioritaire (loi économie d'énergie)
  - . les périmètres d'action forestière (Code Rural)
  - . les périmètres miniers (Code Minier)
  - . les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières (Code Minier)
5. Les constructions d'habitations exposées au bruit des infrastructures de transports terrestres, telles qu'elles sont représentées sur le plan n°6, doivent présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1. Les zones urbaines sont :

- |      |      |
|------|------|
| .UCA | .UYA |
| .UCB | .UYB |
| .UCR | .UYR |
| .UL  |      |

2. Les zones à urbaniser sont :

.1AUA	1AUYA
.1AUW	2AUA
.	

3. Les zones agricoles sont :

.A

4. Les zones naturelles sont :

.N	.NL
.NE	

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1. Seules des adaptations mineures aux règles définies aux articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être accordées.
2. Ces adaptations mineures seront instruites conformément à la réglementation en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'occuper le sol.

## ARTICLE 5 - DEFINITION DE CERTAINS TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT

3. Certains termes ou certaines expressions employés par le présent règlement sont définis en annexe de celui-ci.

## ARTICLE 6 - RAPPELS

*Les articles du code de l'urbanisme auxquels les rappels ci-dessous font référence figurent dans la partie « annexe : code de l'urbanisme » du présent règlement.*

### 1. CHAMP D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

#### RAPPEL GENERAL

Même en l'absence de formalité préalable à la réalisation d'un projet, les règles d'urbanisme doivent toujours être respectées. Ainsi, les constructions, aménagements, installations et travaux (à l'exception des constructions temporaires telles que définies dans le code de l'urbanisme doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords.

#### CHAMP D'APPLICATION DES AUTORISATIONS

Le code de l'urbanisme a regroupé les autorisations en trois permis et une déclaration préalable :

- le permis de construire auquel est assujettie par principe toute construction nouvelle et certains travaux exécutés sur une construction existante
- le permis d'aménager qui regroupe les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements internes au lotissement, soit lorsqu'elles sont situées dans un site classé ou un secteur sauvegardé ; l'aménagement de terrain pour l'hébergement touristique ; la réalisation d'aires de loisirs ; ainsi que des aménagements divers
- le permis de démolir pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction
- la déclaration préalable pour certaines constructions nouvelles ainsi que pour certains travaux, installations et aménagements

## CHAMP D'APPLICATION SPECIFIQUE A CHAQUE PROCEDURE

Le code de l'urbanisme opère une distinction entre :

- Les constructions nouvelles,
- Les travaux sur construction existante,
- Les travaux, installations ou aménagements affectant l'utilisation du sol,
- Les démolitions.

### CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un **permis de construire** à l'exception :

- de celles soumises à **déclaration préalable**. Le code de l'urbanisme en fixe la liste exhaustive. Relèvent notamment du régime déclaratif les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5 m<sup>2</sup> et répondant aux critères cumulatifs suivants :
  - une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m
  - une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>
  - une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, la réalisation d'un mur de plus de 2 mètres de haut, d'une piscine découverte d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> ou encore l'implantation d'habitations légères de loisirs d'une surface de plancher supérieure à 35 m<sup>2</sup> ;
- des constructions dispensées de toute formalité en raison de leur nature (ouvrages d'infrastructures, canalisations, murs de soutènement), de leur caractère temporaire (constructions implantées pour une durée inférieure à 3 mois, pour la durée d'un chantier, ou pour une année en cas de relogement d'urgence ou de classes démontables dans les établissements scolaires), de leur faible importance, des constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :
  - une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m
  - une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>
  - une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>, habitations légères de loisirs d'une superficie inférieure à 35 m<sup>2</sup>, piscines de moins de 10 m<sup>2</sup>, murs d'une hauteur inférieure à 2 mètres...) ou encore pour des raisons de sécurité (par exemple celles couvertes par le secret de la défense nationale). Ces constructions sont énumérées de manière exhaustive par le code de l'urbanisme

### TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont **dispensés de toute formalité** à l'exception :

- des travaux soumis à permis de construire (création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, modification du volume d'un bâtiment avec percement ou agrandissement d'une ouverture sur l'extérieur...)
- des travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable

Les changements de destination sont toutefois soumis à **permis de construire** lorsqu'ils s'accompagnent de la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment

### TRAVAUX, INSTALLATIONS OU AMENAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

Le même principe d'absence de formalité est posé pour les travaux, installations et aménagements qui ne portent pas sur des constructions existantes, à l'exception :

- de ceux qui sont soumis à permis d'aménager : les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé ; les remembrements réalisés par une A.F.U. libre prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs ; la création, l'agrandissement et le

réaménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs au-delà d'une certaine capacité d'accueil ; la modification substantielle sur ces terrains de la végétation ; l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés, d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux de plus de 2 hectares, d'un golf d'une superficie supérieure à 25 hectares...

- de ceux qui sont soumis à déclaration préalable, tels que les aires d'accueil des gens du voyage, les aires de stationnement contenant de 10 à 49 places ou encore les coupes et abattages d'arbres...

## DEMOLITIONS

Le code de l'urbanisme impose le permis de démolir pour les constructions situées dans les secteurs protégés par l'Etat (secteurs sauvegardés, monument historiques, ZPPAUP, sites inscrits ...) ou par le P.L.U. au titre des éléments de patrimoine ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur. Le conseil municipal peut également décider de l'instaurer sur tout ou partie du territoire (*articles R 421-26 à R 421-29*).

## 2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RECONSTRUCTIONS ET RESTAURATIONS

- ✓ Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

- ✓ Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## 3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE, BATIS ET NATURELS

Les éléments de paysage, bâtis et naturels, à préserver ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique, patrimonial, écologique, récréatif, esthétique et paysager identifiés aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques. Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme (article L151-19 CU).

## LA ZONE « UCA »

La zone UCA est une zone urbaine recouvrant le centre ancien de la commune. Elle est destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

Une partie de la zone est située dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

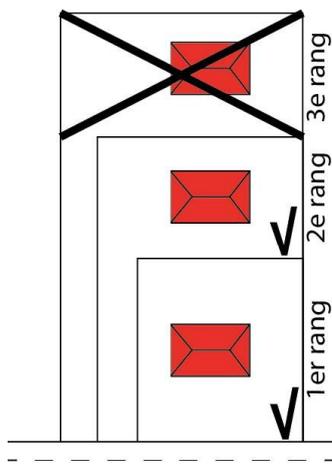
Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

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

#### ARTICLE UCA1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

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

1. Les constructions à usage d'habitation en troisième rang par rapport à la voie (deux constructions à usage d'habitation maximum).



2. Les surfaces commerciales supérieures à 100 mètres carrés de surface de plancher

3. Les entrepôts supérieurs à 50 mètres carrés de surface de plancher.

4. Les constructions à usage agricole

5. Les silos à vocation commerciale

6. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole

7. Les dancings et boîtes de nuit

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

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

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

11. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement
12. Les élevages d'animaux dans les limites prévues par le Régime Sanitaire Départementale
13. Les parcs d'attractions
14. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre
15. Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre
16. Les affouillements et exhaussements du sol
17. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique limité à 5 mètres carrés de surface au sol
18. Les terrains d'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs

## **ARTICLE UCA2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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

1. Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions sont autorisées à condition que leur conception technique prenne en compte les risques d'inondation ou d'affleurement de la nappe phréatique. Les sous-sols sont interdits.
2. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions sont autorisées à condition de respecter les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
3. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
4. Les aires de jeux et de sports ouverts au public sont autorisées à condition d'être liées aux structures et activités scolaires.
5. Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
6. Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de plancher déjà construite.

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

### ARTICLE UCA3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

1. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.
4. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes
  - aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### VOIRIE

5. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers
6. En cas de création de voie nouvelle, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 10 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique.
7. Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition que :
  - Aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future n'est possible
  - La poursuite de l'urbanisation n'est pas remise en cause
  - Une place de retournement est aménagée pour les véhicules de service public
8. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes
  - aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## ARTICLE UCA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
2. Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
3. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
4. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### EAUX USEES

5. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
6. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
7. 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).
8. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
9. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### EAUX PLUVIALES

10. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
11. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

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

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

12. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
13. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
14. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

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

### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

16. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.
17. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.

## EXCEPTIONS

18. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UCA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE UCA6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent être implantées, soit à l'alignement des voies publiques ou privées, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 3 mètres.

2. Aux abords des routes départementales RD20 et RD91, les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise publique.

3. Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise publique (margelle comprise).

4. Les autres annexes peuvent être implantées en limite d'emprise publique.

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

6. Les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3m des limites séparatives, sont autorisées à condition que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale ou soit à l'alignement.

7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

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

## ARTICLE UCA7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. L'implantation des constructions et installations est autorisée en limite séparative.

2. A moins que la construction ou l'installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation 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 trois mètres.

3. Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives (margelle comprise).

4. Les autres annexes peuvent être implantées en limites séparatives.

5. Les extensions, des constructions existantes ne respectant pas les articles 7.1 et 7.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

## **ARTICLE UCA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.
2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
3. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Aux piscines non couvertes

## **ARTICLE UCA9 – EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
2. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.
3. Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources épisodiques, eaux de bassins versants, etc. telle que délimitée sur le règlement graphique, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.
4. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
5. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UCA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9m au faîtage.
2. Toutefois, la hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 4m au faîtage.
3. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes, à l'exception de ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.
4. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UCA11 – ASPECTS EXTERIEURS

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

### FORME

2. Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à deux ou plusieurs pans et avoir une pente comprise entre 35 et 45 degrés.

Les constructions annexes doivent avoir une pente supérieure à 10 degrés.

Cette règle n'est pas applicable pour les toitures planes végétalisées, les piscines et les vérandas.

Dans le cadre des extensions des constructions existantes, les toitures à un seul pan sont autorisées.

3. Seuls les débords de toiture dans le prolongement de la pente de la toiture sont autorisés, avec une saillie maximale de 0.40m. Les auvents ne sont pas concernés par cette règle.

4. La construction devra respecter la topographie existante. L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre formant une butte est formellement interdit ; le niveau fini du rez-de-chaussée devra impérativement situé :

- ✓ A une cote inférieure à + 0.35 mètre maximum du terrain naturel existant en dehors des zones identifiées dans le Plan de Prévention des Risques Inondation
- ✓ A une cote inférieure à + 1 mètre maximum du terrain naturel existant dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondation

En cas de pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

5. Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 10° par rapport au terrain naturel.

## ASPECT DES MATERIAUX ET COULEURS

### LES FAÇADES

6. Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

7. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

8. Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

9. Les bardages d'aspect métallique en façade sur rue sont interdits.

### LES TOITURES

10. Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

11. Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales ou des constructions environnantes. Les tuiles seront de teintes rouge flamme, rouge vieilli. Les tons ardoisés ou marrons sont interdits, excepté lors des rénovations, reconstruction à l'identique et extension d'une toiture présentant ces teintes.

Seules les annexes des constructions modulaires ayant une pente de toiture maximale de 25° peuvent être recouvertes de bac-acier.

12. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...). Les tuiles seront d'aspect plat ou de petit moule

13. Les toitures végétalisées sont autorisées.

## CLOTURES

### EN BORDURE DES EMPRISES PUBLIQUES

14. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de dispositifs clairevoie ou d'éléments en bois reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale
- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : décrochements, matériaux différenciés...).
- la couverture sera assurée par des tuiles plates petit moule, des dalles de pierres ou des briques pleines de terre cuite posées sur chant. Les éléments préfabriqués en ciment du commerce ou en terre cuite à doubles pentes sont formellement interdits, de même que les effets décoratifs (briques bicolores, léopard, etc...)

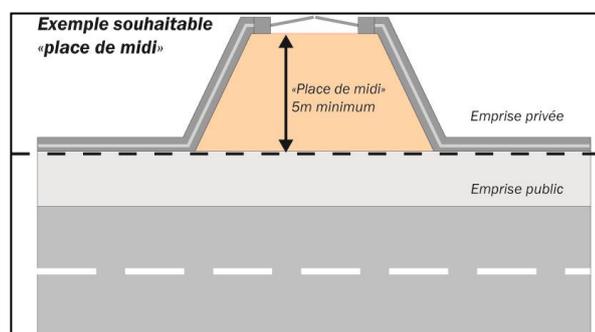
15. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre.

16. Toutefois, la hauteur des murs pleins est limitée à 1,60 mètre excepté le long des RD.20 et RD.91 où elle est limitée à 1,80 mètre.

17. Par ailleurs, dans tous les cas, la hauteur des piliers ne dépassera pas la clôture de plus de 0,20 mètre.

- Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

18. Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.



### SUR LES LIMITES SEPARATIVES

19. Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 1,80 mètre.

20. La hauteur des piliers ne dépassera pas la clôture de plus de 0,20 mètre.

### DANS TOUS LES CAS

21. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), la création, le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes est autorisée à condition d'en assurer une perméabilité suffisante. Les murs pleins et murs-bahuts sont interdits, seules les clôtures ajourées ou les grillages sont autorisés.

22. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

23. Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

24. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

25. Les brise-vues (tels que bambous, films plastiques, cannisses...) sont interdits.

26. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

### INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

## **ARTICLE UCA12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière.
3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE UCA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.
2. Les surfaces affectées au stationnement ne sont pas comptées comme espace vert.
3. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
4. Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives sont autorisées.
5. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
6. Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
7. Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 places.
8. Dans tout lotissement, 10% au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.
9. De surcroît, dans tout groupe d'habitations, 20% au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.
10. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les plantations (dont les opérations de reboisement) sont autorisées sous réserve de limiter au maximum la gêne de l'écoulement.
11. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **ARTICLE UCA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UCA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur au moment de la demande.

### **ARTICLE UCA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

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

## LA ZONE « UCB »

La zone UCB est une zone urbaine recouvrant le tissu récent de la commune. Elle est destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

La zone UCB comprend un sous-secteur UCBA, où le risque inondation par remonté de nappe phréatique est plus important.

Une partie de la zone est située dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

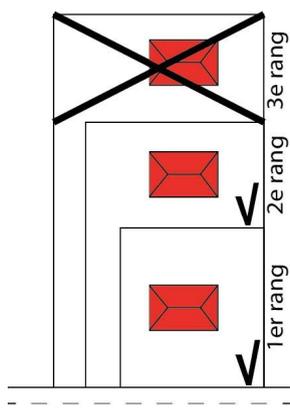
Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage.

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

#### ARTICLE UCB1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

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

1. Les constructions à usage d'habitation en troisième rang par rapport à la voie (deux constructions à usage d'habitation maximum).



2. Les surfaces commerciales supérieures à 100 mètres carrés de surface de plancher

3. Les entrepôts supérieurs à 50 mètres carrés de surface de plancher.

4. Les constructions à usage agricole

5. Les silos à vocation commerciale

6. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole

7. Les dancings et boîtes de nuit

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

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

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

11. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement

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

13. Les parcs d'attractions
14. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre
15. Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre
16. Les affouillements et exhaussements du sol
17. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique limité à 5 mètres carrés de surface au sol
18. Les terrains d'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs

## **ARTICLE UCB2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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

1. Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions sont autorisées à condition que leur conception technique prenne en compte les risques d'inondation ou d'affleurement de la nappe phréatique. Les sous-sols sont interdits.
2. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions sont autorisées à condition de respecter les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
3. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
4. Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les constructions à protéger tels qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques et/ou historiques desdites constructions.
5. Les aires de jeux et de sports ouverts au public sont autorisées à condition d'être liées aux structures et activités scolaires.
6. Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
7. Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de plancher déjà construite.

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

### ARTICLE UCB3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

1. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.
4. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes
  - aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### VOIRIE

5. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers
6. En cas de création de voie nouvelle, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 10 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique.
7. Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition que :
  - Aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future n'est possible
  - La poursuite de l'urbanisation n'est pas remise en cause
  - Une place de retournement est aménagée pour les véhicules de service public
8. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes
  - aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## ARTICLE UCB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
2. Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
3. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
4. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### EAUX USEES

5. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
6. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
7. 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).
8. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
9. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### EAUX PLUVIALES

10. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
11. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

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

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

12. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
13. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
14. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

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

### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

16. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.
17. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.

## EXCEPTIONS

18. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UCB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE UCB6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent être implantées, soit à l'alignement des voies publiques ou privées, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 3 mètres.

2. Aux abords des routes départementales RD20 et RD91, les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise publique.

3. Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise publique (margelle comprise).

4. Les autres annexes peuvent être implantées en limite d'emprise publique.

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

6. Les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3m des limites séparatives, sont autorisées à condition que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale ou soit à l'alignement.

7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par à celui-ci.

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

## ARTICLE UCB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. L'implantation des constructions et installations est autorisée en limite séparative.

2. A moins que la construction ou l'installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation 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 3 mètres.

3. Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives (margelle comprise).

4. Les autres annexes peuvent être implantées en limites séparatives.

5. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7.2, l'autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction ou de l'installation avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

## **ARTICLE UCB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.
2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
3. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Aux piscines non couvertes

## **ARTICLE UCB9 – EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
2. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.
3. Dans le sous-secteur UCBA, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.
4. Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources épisodiques, eaux de bassins versants, etc. telle que délimitée sur le règlement graphique, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.
5. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
6. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UCB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9 mètres au faîtage.
2. Toutefois, la hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 4m au faîtage.
3. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes, à l'exception de ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.
4. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UCB11 – ASPECTS EXTERIEURS

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

### FORME

2. Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à deux ou plusieurs pans et avoir une pente comprise entre 35 et 45 degrés.

Les constructions annexes doivent avoir une pente supérieure à 10 degrés.

Cette règle n'est pas applicable pour les toitures planes végétalisées, les piscines et les vérandas.

Dans le cadre des extensions des constructions existantes, les toitures à un seul pan sont autorisées.

3. Seuls les débords de toiture dans le prolongement de la pente de la toiture sont autorisés, avec une saillie maximale de 0.40m. Les auvents ne sont pas concernés par cette règle.

4. La construction devra respecter la topographie existante. L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre formant une butte est formellement interdit ; le niveau fini du rez-de-chaussée devra impérativement être situé :

- ✓ A une cote inférieure à + 0.35 mètre maximum du terrain naturel existant en dehors des zones identifiées dans le Plan de Prévention des Risques Inondation
- ✓ A une cote inférieure à + 1 mètre maximum du terrain naturel existant dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondation

En cas de pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

5. Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 10° par rapport au terrain naturel.

## ASPECT DES MATERIAUX ET COULEURS LES FAÇADES

6. Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

7. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

8. Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

9. Les bardages d'aspect métallique en façade sur rue sont interdits.

### LES TOITURES

10. Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

11. Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales ou des constructions environnantes.

Seules les annexes des constructions modulaires ayant une pente de toiture maximale de 25° peuvent être recouvertes de bac-acier.

12. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).

13. Les toitures végétalisées sont autorisées.

## CLOTURES

### EN BORDURE DES EMPRISES PUBLIQUES

14. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de dispositifs clairevoie ou d'éléments en bois, de plastique reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale
- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : décrochements, matériaux différenciés...).

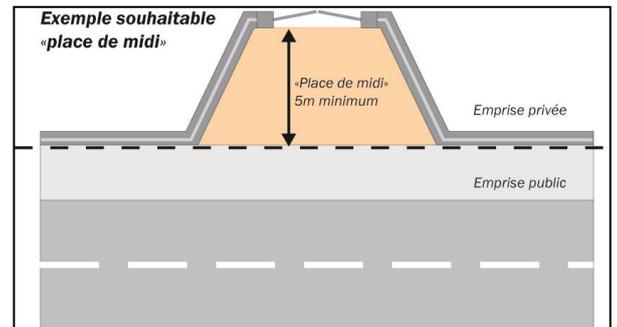
15. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre.

16. Toutefois, la hauteur des murs pleins est limitée à 1,60 mètre excepté le long des RD.20 et RD.91 où elle est limitée à 1,80 mètre.

17. Par ailleurs, dans tous les cas, la hauteur des piliers ne dépassera pas la clôture de plus de 0,20 mètre.

- Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

18. Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.



### SUR LES LIMITES SEPARATIVES

19. Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 1,80 mètre.

20. La hauteur des piliers ne dépassera pas la clôture de plus de 0,20 mètre.

### DANS TOUS LES CAS

21. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), la création, le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes est autorisée à condition d'en assurer une perméabilité suffisante. Les murs pleins et murs-bahuts sont interdits, seules les clôtures ajourées ou les grillages sont autorisés.

22. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

23. Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

24. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

25. Les brise-vues (tels que bambous, films plastiques, cannisses...) sont interdits.

26. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

## INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

## **ARTICLE UCB12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière.
3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE UCB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.
2. Les surfaces affectées au stationnement ne sont pas comptées comme espace vert.
3. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
4. Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives sont autorisées.
5. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
6. Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
7. Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 places.
8. Dans tout lotissement, 10% au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.
9. De surcroît, dans tout groupe d'habitations, 20% au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.
10. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les plantations (dont les opérations de reboisement) sont autorisées sous réserve de limiter au maximum la gêne de l'écoulement.
11. Dans le sous-secteur UCBA, au moins 70% de la surface totale de la parcelle ne devra pas être imperméabilisé.
12. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **ARTICLE UCB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UCB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur au moment de la demande.

### **ARTICLE UCB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

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

# LA ZONE "UCR"

La zone UCR correspond à la partie de la zone urbaine à vocation principale d'habitat située dans la zone rouge délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

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

### ARTICLE UCR1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Sont interdits tous constructions, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

### ARTICLE UCR2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol telles que définies dans le règlement de la zone rouge du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U., sous réserve qu'elles respectent les dispositions dudit règlement.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UCR3 - ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

#### VOIRIE

2. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### ARTICLE UCR4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

### ARTICLE UCR5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

### ARTICLE UCR6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En cas de reconstruction d'un bâtiment dans les conditions définies par le règlement du P.P.R.I., la nouvelle construction doit être implantée conformément à la distance d'origine par rapport à l'alignement de la voie.

2. Les travaux d'aménagement effectués sur une construction existante dans les conditions définies par le règlement du P.P.R.I., sont autorisés quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par à celui-ci.

## **ARTICLE UCR7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. En cas de reconstruction d'un bâtiment dans les conditions définies par le règlement du P.P.R.I., la nouvelle construction doit être implantée conformément à la distance d'origine par rapport aux limites séparatives.
2. Les travaux d'aménagement effectués sur une construction existante dans les conditions définies par le règlement du P.P.R.I., sont autorisés quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

## **ARTICLE UCR8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. En cas de reconstruction d'un bâtiment dans les conditions définies par le règlement du P.P.R.I., la nouvelle construction doit être implantée conformément à la distance d'origine par rapport aux autres constructions.
2. Les travaux d'aménagement effectués sur une construction existante dans les conditions définies par le règlement du P.P.R.I., sont autorisés quelle que soit la distance entre constructions.
3. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UCR9 - EMPRISE AU SOL**

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE UCR10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9 mètres.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes, à l'exception de ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne doit pas être supérieure à plus de 2 mètres par rapport à la hauteur des constructions.

## **ARTICLE UCR11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
2. Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
3. Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale / locale.
4. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pan de bois, brique...). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.
5. Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

### **FORME**

6. Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local ou des constructions environnantes.

7. La pente des couvertures doit être comprise entre 30 et 50 degrés.
8. Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes.
9. Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 1 mètre au-dessus du sol naturel.
10. Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 10° par rapport au terrain naturel.

### **ASPECT DES MATERIAUX ET COULEURS :**

11. Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

### **TOITURES :**

12. Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
13. Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales ou des constructions environnantes.
14. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
15. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
16. Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
17. Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
18. Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

### **CLOTURES :**

19. Les murs pleins et murs-bahuts sont interdits, seules les clôtures ajourées ou les grillages, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, sont autorisés.
20. Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

### **INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

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

## **ARTICLE UCR12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière.

3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **ARTICLE UCR13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les plantations (dont les opérations de reboisement) sont autorisées sous réserve de limiter au maximum la gêne de l'écoulement.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UCR14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE UCR15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE UCR16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

# LA ZONE "UL"

La zone UL est une zone urbaine destinée aux activités culturelles, de loisirs et de sports.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

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

### ARTICLE UL1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

### ARTICLE UL2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux activités culturelles, de loisirs ou de sports.

2. Les installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Les constructions d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

4. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur.

5. Les opérations d'aménagement sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux activités culturelles, de loisirs ou de sports.

6. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

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

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UL3 - ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

1. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 5 mètres.

#### VOIRIE

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

### ARTICLE UL4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### EAU POTABLE

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

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

## ASSAINISSEMENT

### EAUX USEES

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

### EAUX PLUVIALES

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

5. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

## PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

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

## ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

7. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

8. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

## EXCEPTIONS

9. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UL5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## ARTICLE UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

2. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par à celui-ci.

## ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.

2. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

## ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 12 mètres.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
2. Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
3. Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale / locale.
5. Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

### FORME

6. Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement et le paysage à travers leur composition architecturale, leur volume et leurs proportions en terme de bâti et de toiture.

### ASPECT DES MATERIAUX ET COULEURS :

7. Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

### CLOTURES :

19. Les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage.
20. Les éléments pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres, portail...).
21. La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,80 mètre.
22. Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
23. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

### INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

## ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE UL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les aires de stationnement et d'accueil doivent être paysagées.
2. En outre, les aires de stationnement et d'accueil doivent compter un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
3. Tout aménagement végétal doit être composé de plantations d'essences champêtres locales.
4. Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE UL15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE UL16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## LA ZONE « UYA »

La zone UYA correspond à la partie urbanisée de la commune où sont installées les activités économiques à vocation principalement commerciale.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif aux aéronefs repéré sur le plan d'exposition au bruit des aéronefs.

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

#### ARTICLE UYA1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les entrepôts non liés à une surface commerciale.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les élevages d'animaux.
4. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole.
5. Les silos à vocation commerciale.
6. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux habitations.
7. Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
8. Les carrières et gravières.
9. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre, à l'exception de ceux liés à une surface commerciale.
10. Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre, à l'exception de ceux liés à une surface commerciale.
11. Les étangs.
12. L'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les sentiers piétonniers recensés sur le règlement graphique.
13. L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
14. Les aires de jeux et de sports motorisés et les stands de tir.

#### ARTICLE UYA2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :**

1. Les constructions sont admises à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées.
2. Les constructions d'habitation et leurs annexes, sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées, si celles-ci sont installées préalablement.

3. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
4. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sont autorisées à condition de n'entraîner 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.
5. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
6. Les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 200 mètres carrés, conformément à la législation en vigueur.
7. Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

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

### ARTICLE UYA3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage en tout point au moins égal à 5 mètres instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
2. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 5 mètres.
3. Aucun projet ne peut prendre accès sur la RD619.
4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
5. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes
  - aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### VOIRIE

6. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
7. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres.
8. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
9. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 80 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10 mètres.
10. De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction. Cette desserte doit avoir les caractéristiques suivantes : 10 mètres d'emprise au minimum.
11. En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
12. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes
  - aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UYA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
2. Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
3. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
4. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **EAUX USEES**

5. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
6. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
7. 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).
8. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
9. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **EAUX PLUVIALES**

10. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
11. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

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

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

12. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
13. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
14. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **PROTECTION CONTRE L'INCENDIE**

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

### **ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES**

16. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.
17. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.

## EXCEPTIONS

18. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UYA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE UYA6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'au-moins 10m par rapport à l'alignement des voies et 10m de la limite du domaine ferroviaire, à l'exception des constructions raccordées à une voie ferrée.

2. Les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3m des limites séparatives, sont autorisées à condition que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale ou soit à l'alignement.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par à celui-ci.

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

### ARTICLE UYA7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 6m des limites séparatives.

2. De surcroît, lorsque la zone UYA est limitrophe d'une zone d'habitation, les constructions d'activités doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 10 mètres.

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

4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

### ARTICLE UYA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 10 mètres.

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

3. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin

## ARTICLE UYA9 – EMPRISE AU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE UYA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9 mètres au faîtage.

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UYA11 – ASPECTS EXTERIEURS

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale / locale.

### FORME

2. Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.

3. Les toitures doivent présenter une volumétrie générale à deux pans.

4. Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

5. Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits, à moins qu'ils n'existent sur tout le pourtour des constructions.

6. Les volumes des constructions non contigües devront conduire à une unité architecturale d'ensemble. S'ils sont accolés, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

7. Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

### ASPECT DES MATERIAUX ET COULEURS

8. Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

9. Tout matériau de couverture d'aspect extérieur brillant est interdit : l'aluminium sera peint, l'acier inoxydable, mat. Néanmoins, les façades traitées en glace sont autorisées.

### CLOTURES

10. Les clôtures doivent être constituées de grillages en mailles soudées de couleur verte, d'une hauteur maximum de 3 mètres.

11. Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres, enseigne...) et ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

12. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

13. Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

14. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
15. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
16. Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement de la voie.

## **INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

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

## **ARTICLE UYA12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
3. Entre la RD619 et les constructions, l'implantation de places de stationnement est admise à la condition expresse d'être accompagnée d'un aménagement paysager respectant au moins les prescriptions détaillées à l'article 13 du présent règlement.
4. Ce stationnement en façade ne pourra excéder un linéaire égal aux 2/3 de la largeur de la parcelle.

## **ARTICLE UYA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Tout aménagement végétal doit être composé de plantations d'essences champêtres locales.
2. 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres et d'arbustes d'essence locale.
3. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
4. Les aires de stationnement et d'accueil doivent être paysagées.
5. Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 6 places.
6. Des plantations d'alignement doivent être réalisées en accompagnement des voies nouvelles.
7. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
8. Un écran végétal à doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
9. Les haies arbustives doublant les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.
10. La création d'emplacements de stationnement, réalisés entre la RD619 et les constructions, doit comporter au moins sur cette façade :
  - en limite de propriété, une haie basse sur toute la largeur de la parcelle ;
  - une ou plusieurs plantations groupées, composée chacune d'au moins 4 arbres tiges de moyen jet.
11. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **ARTICLE UYA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UYA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur au moment de la demande.

### **ARTICLE UYA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

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

## LA ZONE « UYB »

La zone UYB est une zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques à vocation artisanale et commerciale.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

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

#### ARTICLE UYB1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les surfaces commerciales supérieures à 200 mètres carrés de surface de plancher.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les élevages d'animaux.
4. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole.
5. Les silos à vocation commerciale.
6. Les dancings et boîtes de nuit.
7. Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
8. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux habitations.
9. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités de loisirs et de tourisme.
10. Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
11. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
12. Les parcs d'attractions.
13. Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
14. Les aires de stationnement non liées à une activité autorisée dans la zone.
15. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre, à l'exception de ceux liés à une surface commerciale.
16. Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre, à l'exception de ceux liés à une surface commerciale.
17. Les étangs.
18. L'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les sentiers piétonniers recensés sur le règlement graphique.
19. L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

## **ARTICLE UYB2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :**

1. Les constructions sont admises à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées.
2. Les constructions d'habitation et leurs annexes, sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées, si celles-ci sont installées préalablement.
3. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
4. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
5. Les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 200 mètres carrés, conformément à la législation en vigueur.
6. Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

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

### ARTICLE UYB3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage en tout point au moins égal à 5 mètres instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
2. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 5 mètres.
3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
4. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes
  - aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### VOIRIE

6. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
7. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres.
8. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
9. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 80 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10 mètres.
10. De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction. Cette desserte doit avoir les caractéristiques suivantes : 10 mètres d'emprise au minimum.
11. En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
12. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes
  - aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UYB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
2. Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
3. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
4. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **EAUX USEES**

5. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
6. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
7. 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).
8. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
9. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **EAUX PLUVIALES**

10. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
11. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

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

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

12. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
13. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
14. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **PROTECTION CONTRE L'INCENDIE**

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

### **ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES**

16. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.
17. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.

## EXCEPTIONS

18. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UYB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE UYB6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf indication contraire portée au plan, les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'au-moins 10m par rapport à l'alignement des voies et 10m de la limite du domaine ferroviaire, à l'exception des constructions raccordées à une voie ferrée.

2. Les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3m des limites séparatives, sont autorisées à condition que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale ou soit à l'alignement.

5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par à celui-ci.

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

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

## ARTICLE UYB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 6m des limites séparatives.

2. De surcroît, lorsque la zone UYB est limitrophe d'une zone d'habitation, les constructions d'activités doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 10 mètres.

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

4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

## ARTICLE UYB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 10 mètres.

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

3. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin

## ARTICLE UYB9 – EMPRISE AU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE UYB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9 mètres au faîtage.

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UYB11 – ASPECTS EXTERIEURS

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale / locale.

### FORME

2. Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.

3. Les toitures doivent présenter une volumétrie générale à deux pans.

4. Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

5. Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits, à moins qu'ils n'existent sur tout le pourtour des constructions.

6. Les volumes des constructions non contiguës devront conduire à une unité architecturale d'ensemble. S'ils sont accolés, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

7. Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

### ASPECT DES MATERIAUX ET COULEURS

8. Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

9. Tout matériau de couverture d'aspect extérieur brillant est interdit : l'aluminium sera peint, l'acier inoxydable, mat. Néanmoins, les façades traitées en glace sont autorisées.

## CLOTURES

10. Les clôtures doivent être constituées de grillages en mailles soudées de couleur verte, d'une hauteur maximum de 3 mètres.
11. Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres, enseigne...) et ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.
12. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
13. Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
14. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
15. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
16. Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement de la voie.

## INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

## ARTICLE UYB12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
3. Ce stationnement en façade ne pourra excéder un linéaire égal aux 2/3 de la largeur de la parcelle.

## ARTICLE UYB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Tout aménagement végétal doit être composé de plantations d'essences champêtres locales.
2. 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres et d'arbustes d'essence locale.
3. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
4. Les aires de stationnement et d'accueil doivent être paysagées.
5. Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 6 places.
6. Des plantations d'alignement doivent être réalisées en accompagnement des voies nouvelles.
7. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
8. Un écran végétal à doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
9. Les haies arbustives doublant les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.
10. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **ARTICLE UYB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UYB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur au moment de la demande.

### **ARTICLE UYB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

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

## LA ZONE "UYR"

La zone UYR correspond à la zone urbaine dédiée à l'activité de la station d'épuration de la Communauté de l'Agglomération Troyenne.

Une partie de la zone est située dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Une partie de la zone est située dans la zone rouge délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

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

#### ARTICLE UYR1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les constructions, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.
2. Dans les zones bleue et rouge du P.P.R.I., les constructions, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

#### ARTICLE UYR2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans les zones bleue et rouge du P.P.R.I., sont admises les occupations et utilisations du sol telles que définies dans le règlement du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U., sous réserve qu'elles respectent les dispositions dudit règlement.

### SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UYR3 - ACCES ET VOIRIE

##### ACCES

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

##### VOIRIE

2. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### ARTICLE UYR4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### ARTICLE UYR5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### ARTICLE UYR6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par à celui-ci.

## **ARTICLE UYR7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

## **ARTICLE UYR8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE UYR9 - EMPRISE AU SOL**

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

2. Dans les zones bleue et rouge du P.P.R.I., voir règlement du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U.

## **ARTICLE UYR10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE UYR11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

2. Dans les zones bleue et rouge du P.P.R.I., voir règlement du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U.

## **ARTICLE UYR12 - STATIONNEMENT**

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE UYR13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les plantations (dont les opérations de reboisement) sont autorisées sous réserve de limiter au maximum la gêne de l'écoulement.

2. Dans les zones bleue et rouge du P.P.R.I., voir règlement du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UYR14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE UYR15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE UYR16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## LA ZONE « 1AUA »

La zone 1AUA est une zone destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Elle présente une vocation principale d'habitat mais elle peut également accueillir des commerces, services et activités non nuisantes.

Les secteurs de la zone 1AUA sont soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

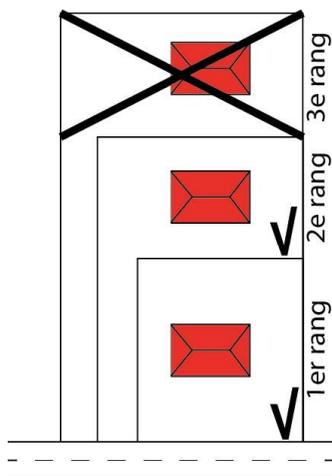
Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

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

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

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

1. Les constructions à usage d'habitation en troisième rang par rapport à la voie (deux constructions à usage d'habitation maximum).



2. Les surfaces commerciales supérieures à 100 mètres carrés de surface de plancher

3. Les entrepôts supérieurs à 50 mètres carrés de surface de plancher.

4. Les constructions à usage agricole

5. Les silos à vocation commerciale

6. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole

7. Les dancings et boîtes de nuit

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

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

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

11. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement

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

13. Les parcs d'attractions

14. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre

15. Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre
16. Les affouillements et exhaussements du sol
17. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique limité à 5 mètres carrés de surface au sol
18. Les terrains d'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs

## **ARTICLE 1AUA 2– OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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

1. Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions sont autorisées à condition que leur conception technique prenne en compte les risques d'inondation ou d'affleurement de la nappe phréatique. Les sous-sols sont interdits.
2. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions sont autorisées à condition de respecter les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
3. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
4. Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les constructions à protéger tels qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques et/ou historiques desdites constructions.
5. Les aires de jeux et de sports ouverts au public sont autorisées à condition d'être liées aux structures et activités scolaires.
6. Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
7. Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de plancher déjà construite.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUA 3 – ACCES ET VOIRIE****ACCES**

1. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.
4. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes
  - aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**VOIRIE**

5. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers
6. En cas de création de voie nouvelle, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 10 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique.
7. Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition que :
  - Aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future n'est possible
  - La poursuite de l'urbanisation n'est pas remise en cause
  - Une place de retournement est aménagée pour les véhicules de service public
8. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes
  - aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE 1AUA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
2. Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
3. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
4. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **EAUX USEES**

5. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
6. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
7. 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).
8. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
9. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **EAUX PLUVIALES**

10. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
11. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

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

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

12. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
13. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
14. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **PROTECTION CONTRE L'INCENDIE**

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

### **ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES**

16. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.
17. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.

## EXCEPTIONS

18. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 1AUA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE 1AUA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent être implantées, soit à l'alignement des voies publiques ou privées, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 3 mètres.

2. Aux abords des routes départementales RD20 et RD91, les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise publique.

3. Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise publique (margelle comprise).

4. Les autres annexes peuvent être implantées en limite d'emprise publique.

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

6. Les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3m des limites séparatives, sont autorisées à condition que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale ou soit à l'alignement.

7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par à celui-ci.

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

### ARTICLE 1AUA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. L'implantation des constructions et installations est autorisée en limite séparative.

2. A moins que la construction ou l'installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation 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 3 mètres.

3. Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives (margelle comprise).

4. Les autres annexes peuvent être implantées en limites séparatives.

5. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7.2, l'autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction ou de l'installation avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

## **ARTICLE 1AUA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.
2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
3. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Aux piscines non couvertes

## **ARTICLE 1AUA 9 – EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
2. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.
3. Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources épisodiques, eaux de bassins versants, etc. telle que délimitée sur le règlement graphique, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.
4. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
5. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9 mètres au faîtage.
2. Toutefois, la hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 6m au faîtage.
3. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes, à l'exception de ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.
4. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AUA 11 – ASPECTS EXTERIEURS

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

### FORME

2. Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à deux ou plusieurs pans et avoir une pente comprise entre 35 et 45 degrés.

Les toitures des annexes contiguës ou non à la construction principale doivent avoir une pente similaire à celle-ci.

Cette règle n'est pas applicable pour les toitures planes végétalisées, les piscines et les vérandas.

Dans le cadre des extensions des constructions existantes, les toitures à un seul pan sont autorisées.

3. Seuls les débords de toiture dans le prolongement de la pente de la toiture sont autorisés, avec une saillie maximale de 0.40m. Les auvents ne sont pas concernés par cette règle.

4. La construction devra respecter la topographie existante. L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre formant une butte est formellement interdit ; le niveau fini du rez-de-chaussée devra impérativement situé :

- ✓ A une cote inférieure à + 0.35 mètre maximum du terrain naturel existant en dehors des zones identifiées dans le Plan de Prévention des Risques Inondation
- ✓ A une cote inférieure à + 1 mètre maximum du terrain naturel existant dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondation

En cas de pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

5. Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 10° par rapport au terrain naturel.

## ASPECT DES MATERIAUX ET COULEURS

### LES FAÇADES

7. Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

8. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

9. Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

10. Les bardages d'aspect métallique en façade sur rue sont interdits.

### LES TOITURES

11. Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

12. Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales ou des constructions environnantes.

Seules les annexes des constructions modulaires ayant une pente de toiture maximale de 25° peuvent être recouvertes de bac-acier.

13. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).

14. Les toitures végétalisées sont autorisées.

## CLOTURES EN BORDURE DES EMPRISES PUBLIQUES

15. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de dispositifs clairevoie ou d'éléments en bois, de plastique reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale
- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : décrochements, matériaux différenciés...).

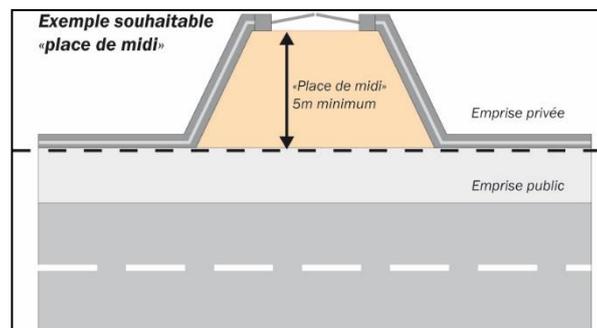
16. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre.

17. Toutefois, la hauteur des murs pleins est limitée à 1,60 mètre excepté le long des RD.20 et RD.91 où elle est limitée à 1,80 mètre.

18. Par ailleurs, dans tous les cas, la hauteur des piliers ne dépassera pas la clôture de plus de 0,20 mètre.

- Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

19. Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.



### SUR LES LIMITES SEPARATIVES

20. Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 1,80 mètre.

21. La hauteur des piliers ne dépassera pas la clôture de plus de 0,20 mètre.

### DANS TOUS LES CAS

22. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), la création, le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes est autorisée à condition d'en assurer une perméabilité suffisante. Les murs pleins et murs-bahuts sont interdits, seules les clôtures ajourées ou les grillages sont autorisés.

23. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

24. Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

25. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

26. Les brise-vues (tels que bambous, films plastiques, cannisses...) sont interdits.

27. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

## INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

## **ARTICLE 1AUA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière.
3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE 1AUA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.
2. Les surfaces affectées au stationnement ne sont pas comptées comme espace vert.
3. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
4. Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives sont autorisées.
5. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
6. Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
7. Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 places.
8. Dans tout lotissement, 10% au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.
9. De surcroît, dans tout groupe d'habitations, 20% au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.
10. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les plantations (dont les opérations de reboisement) sont autorisées sous réserve de limiter au maximum la gêne de l'écoulement.
11. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **ARTICLE 1AUA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 1AUA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur au moment de la demande.

### **ARTICLE 1AUA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

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

# LA ZONE "1AUW"

La zone 1AUW est une zone dans laquelle sont autorisées certaines occupations ou utilisations du sol présentant des risques de nuisances.

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

### ARTICLE 1AUW1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les constructions de toute nature, à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les activités économiques de toute nature à l'exception du stationnement de véhicules de travaux et des dépôts de matériaux inertes.
3. Les parcs d'attractions.
4. Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
5. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
6. Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
8. Les étangs.
9. Les dépôts de déchets à l'exception de ceux destinés au stockage de matériaux inertes.
10. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.
11. L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
12. Le stationnement des caravanes.

### ARTICLE 1AUW2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUW3 - ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### VOIRIE

2. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

### ARTICLE 1AUW4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

### ARTICLE 1AUW5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AUW6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

## **ARTICLE 1AUW7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

## **ARTICLE 1AUW8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AUW9 - EMPRISE AU SOL**

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AUW10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AUW11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

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

## **ARTICLE 1AUW12 - STATIONNEMENT**

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AUW13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUW14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AUW15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AUW16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## LA ZONE « 1AUYA »

La zone 1AUYA correspond à une zone à urbaniser destinée principalement à l'accueil d'activités économiques. Elle est destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif aux aéronefs repéré sur le plan d'exposition au bruit des aéronefs.

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

#### ARTICLE 1AUYA1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

##### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les entrepôts non liés à une surface commerciale.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les élevages d'animaux.
4. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole.
5. Les silos à vocation commerciale.
6. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux habitations.
7. Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
8. Les carrières et gravières.
9. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre, à l'exception de ceux liés à une surface commerciale.
10. Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre, à l'exception de ceux liés à une surface commerciale.
11. Les étangs.
12. L'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les sentiers piétonniers recensés sur le règlement graphique.
13. L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
15. Les aires de jeux et de sports motorisés et les stands de tir.

## **ARTICLE 1AUYA2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :**

1. Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans une organisation cohérente de la zone.
2. Les constructions sont admises à la condition qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement.
3. Les constructions sont admises à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées.
4. Les constructions d'habitation et leurs annexes, sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées, si celles-ci sont installées préalablement.
5. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
6. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sont autorisées à condition de n'entraîner 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.
7. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
8. Les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 200 mètres carrés, conformément à la législation en vigueur.
9. Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

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

### ARTICLE 1AUYA3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage en tout point au moins égal à 5 mètres instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
2. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 5 mètres.
3. Aucun projet ne peut prendre accès sur la RD619.
4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
5. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes
  - aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### VOIRIE

6. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
7. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres.
8. Toutefois, si cette voie nouvelle présente un caractère structurant, son emprise minimale doit être de 12 mètres.
9. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
10. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 80 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10 mètres.
11. De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction. Cette desserte doit avoir les caractéristiques suivantes : 10 mètres d'emprise au minimum.
12. En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
13. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes
  - aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE 1AUYA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
2. Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
3. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
4. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **EAUX USEES**

5. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
6. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
7. 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).
8. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
9. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **EAUX PLUVIALES**

10. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
11. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

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

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

12. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
13. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
14. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **PROTECTION CONTRE L'INCENDIE**

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

### **ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES**

16. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.
17. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.

## EXCEPTIONS

18. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 1AUYA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE 1AUYA6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf indication contraire portée au plan, les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'au-moins 10m par rapport à l'alignement des voies et 10m de la limite du domaine ferroviaire, à l'exception des constructions raccordées à une voie ferrée.

2. Toutefois, aux abords de la RD619 et de ses bretelles d'accès, les façades des constructions doivent être implantées en observant un recul compris entre 15 mètres et 20 mètres par rapport à l'alignement.

3. Les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3m des limites séparatives, sont autorisées à condition que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale ou soit à l'alignement.

4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par à celui-ci.

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

### ARTICLE 1AUYA7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 6m des limites séparatives.

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

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

### ARTICLE 1AUYA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 10 mètres.

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

3. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin

## ARTICLE 1AUYA9 – EMPRISE AU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE 1AUYA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9 mètres au faîtage.

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AUYA11 – ASPECTS EXTERIEURS

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale / locale.

### FORME

2. Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.

3. Les toitures doivent présenter une volumétrie générale à deux pans.

4. Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

5. Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits, à moins qu'ils n'existent sur tout le pourtour des constructions.

6. Les volumes des constructions non contiguës devront conduire à une unité architecturale d'ensemble. S'ils sont accolés, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

7. Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

### ASPECT DES MATERIAUX ET COULEURS

8. Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

9. Tout matériau de couverture d'aspect extérieur brillant est interdit : l'aluminium sera peint, l'acier inoxydable, mat. Néanmoins, les façades traitées en glace sont autorisées.

### CLOTURES

10. Les clôtures doivent être constituées de grillages en mailles soudées de couleur verte, d'une hauteur maximum de 3 mètres.

11. Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres, enseigne...) et ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

12. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

13. Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

14. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
15. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
16. Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement de la voie.

## **INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

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

## **ARTICLE 1AUYA12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
3. Entre la RD619 et les constructions, l'implantation de places de stationnement est admise à la condition expresse d'être accompagnée d'un aménagement paysager respectant au moins les prescriptions détaillées à l'article 13 du présent règlement.
4. Ce stationnement en façade ne pourra excéder un linéaire égal aux 2/3 de la largeur de la parcelle.

## **ARTICLE 1AUYA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Tout aménagement végétal doit être composé de plantations d'essences champêtres locales.
2. 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres et d'arbustes d'essence locale.
3. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
4. Les aires de stationnement et d'accueil doivent être paysagées.
5. Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 6 places.
6. Des plantations d'alignement doivent être réalisées en accompagnement des voies nouvelles.
7. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
8. Un écran végétal à doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
9. Les haies arbustives doublant les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.
10. La création d'emplacements de stationnement, réalisés entre la RD619 et les constructions, doit comporter au moins sur cette façade :
  - en limite de propriété, une haie basse sur toute la largeur de la parcelle ;
  - une ou plusieurs plantations groupées, composée chacune d'au moins 4 arbres tiges de moyen jet.
11. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **ARTICLE 1AUYA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 1AUYA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur au moment de la demande.

### **ARTICLE 1AUYA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

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

# LA ZONE "2AUA"

La zone 2AUA est une zone destinée à l'extension urbaine future de la commune, à vocation principale d'habitat. L'urbanisation immédiate est presque totalement interdite dans les conditions du présent règlement.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

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

### ARTICLE 2AUA1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les constructions de toute nature, à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les opérations d'aménagement de toute nature.
3. Les activités économiques de toute nature, à l'exception de l'activité agricole.
4. Les élevages d'animaux.
5. Les parcs d'attractions.
6. Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
7. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
8. Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
9. Les affouillements et exhaussements du sol.
10. Les dépôts de déchets de toute nature.
11. L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
12. Le stationnement des caravanes.

### ARTICLE 2AUA2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### VOIRIE

2. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

### ARTICLE 2AUA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

### ARTICLE 2AUA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 2AUA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

## **ARTICLE 2AUA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

## **ARTICLE 2AUA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 2AUA9 - EMPRISE AU SOL**

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 2AUA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 2AUA11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

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

## **ARTICLE 2AUA12 - STATIONNEMENT**

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 2AUA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

## **ARTICLE 2AUA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 2AUA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 2AUA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## LA ZONE "A"

La zone A est une zone économiquement productive, à protéger en raison de la richesse de son sol favorable à l'agriculture.

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

#### ARTICLE A1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les constructions de toute nature, à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les opérations d'aménagement de toute nature.
3. Les parcs d'attractions.
4. Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
5. Les aires de stationnement.
6. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
7. Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
8. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
9. Les étangs.
10. Les dépôts et les stockages de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules, déchets...).
11. L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
12. Le stationnement de caravanes.

#### ARTICLE A2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises à la condition qu'elles soient nécessaires à une construction d'exploitation agricole existante.
2. Les activités économiques sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux activités agricoles.

### SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

##### ACCES

1. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 5 mètres.

##### VOIRIE

2. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
3. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres.

## **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
2. Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
3. Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **EAUX USEES**

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

#### **EAUX PLUVIALES**

5. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
6. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

### **ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES**

7. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
8. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

### **EXCEPTIONS**

9. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies.
2. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
3. Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.
2. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

1. La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.
2. Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9 mètres.
2. Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
2. Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
3. Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale / locale.
4. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pan de bois, brique...) Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.
5. Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

### **FORME :**

6. Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local ou des constructions environnantes.
7. Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes.
8. Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

### **ASPECT DES MATERIAUX ET COULEURS :**

9. Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

### **TOITURES**

10. Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
11. Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales ou des constructions environnantes.
12. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).

13. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
14. Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
15. Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

## CLOTURES

16. Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.
17. Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...).
18. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers peut être portée à 2 mètres.
19. Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
20. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
21. Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
22. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
23. Les brise-vues (tels que bambous, films plastiques, cannisses...) sont interdits.
24. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

## INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

## ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

## ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Pour les constructions à usage d'habitation, 20% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.
2. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
3. Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
4. Les constructions agricoles doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales, d'une largeur minimale de 5 mètres, contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## LA ZONE "N"

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, ainsi qu'en raison de ses ressources en eau.

Une partie de la zone est située dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Une partie de la zone est située dans la zone rouge délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage.

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

#### ARTICLE N1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions de toute nature, à l'exception :

- ✓ des aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.
- ✓ des constructions annexes aux constructions existantes.
- ✓ des abris d'une emprise au sol inférieure à 4 mètres carrés et dont au moins un côté reste ouvert en permanence.
- ✓ des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Les opérations d'aménagement de toute nature.

3. Les activités économiques de toute nature, à l'exception de celles liées aux activités agricoles, forestières, touristiques et/ou de loisirs.

4. Les parcs d'attractions.

5. Les aires de jeux et de sports motorisés et les stands de tir.

6. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.

7. Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.

8. Les affouillements et exhaussements du sol.

9. Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...).

10. La destruction des éléments du paysage identifiés sur le règlement graphique.

11. L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

12. Les stationnement des caravanes.

13. Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace.

## **ARTICLE N2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions ne sont admises qu'à la condition qu'elles respectent les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
2. Dans la zone rouge délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions ne sont admises qu'à la condition qu'elles respectent les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

1. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 5 mètres.

#### **VOIRIE**

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

### **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **EAUX USEES**

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

##### **EAUX PLUVIALES**

4. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
5. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

#### **ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES**

6. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
7. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

#### **EXCEPTIONS**

8. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies.
2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
3. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
4. Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.
2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
3. De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
4. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

1. La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.
2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
3. Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface du terrain.
2. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.
3. Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources épisodiques, eaux de bassins versants, etc. telle que délimitée sur le règlement graphique, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.
4. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9 mètres.
2. La hauteur maximale des abris de jardin, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 2,50 mètres.

3. Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes, à l'exception de ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne doit pas être supérieure à plus de 2 mètres par rapport à la hauteur des constructions.

## ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2. Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

3. Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale / locale.

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

5. Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

### FORME :

6. Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local ou des constructions environnantes.

7. Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes.

8. Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

### ASPECT DES MATERIAUX ET COULEURS :

9. Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

### TOITURES

10. Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

11. Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales ou des constructions environnantes.

12. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).

13. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

14. Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

15. Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

## CLOTURES

16. Les murs pleins et murs-bahuts sont interdits, seules les clôtures ajourées ou les grillages, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, sont autorisés.

17. Lorsqu'elles sont implantées à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

## INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

### ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

### ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations (dont les opérations de reboisement) sont autorisées sous réserve de limiter au maximum la gêne de l'écoulement.

2. Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).

## SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## LA ZONE "NE"

La zone NE est une zone soumise aux contraintes de l'aérodrome.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif aux aéronefs repéré sur le plan d'exposition au bruit des aéronefs.

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

#### ARTICLE NE1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

##### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions de toute nature, à l'exception :
  - ✓ des aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.
  - ✓ des constructions annexes aux constructions existantes.
  - ✓ des abris d'une emprise au sol inférieure à 4 mètres carrés et dont au moins un côté reste ouvert en permanence.
  - ✓ des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les parcs d'attractions.
5. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
6. Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
8. Les étangs
9. Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...).
10. L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
11. Les stationnement des caravanes.

#### ARTICLE NE2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises à la condition qu'elles soient liées à une construction d'exploitation agricole existante.
2. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
3. Les activités économiques sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux activités aéronautiques ou aux activités agricoles.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NE3 - ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

1. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 5 mètres.

#### VOIRIE

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

3. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres.

### ARTICLE NE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### EAU POTABLE

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

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

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

#### ASSAINISSEMENT

##### EAUX USEES

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

##### EAUX PLUVIALES

5. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

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

#### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

7. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

8. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

#### EXCEPTIONS

9. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE NE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE NE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies.
2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie.
3. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
4. Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

## **ARTICLE NE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.
2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
3. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

## **ARTICLE NE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 10 mètres.
2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
3. Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE NE9 - EMPRISE AU SOL**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE NE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions est déterminée en fonction des servitudes de dégagement aéronautique.
2. En outre, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9 mètres.
3. Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE NE11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
2. Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
3. Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale / locale.
4. Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

### FORME :

5. Les toitures doivent présenter une volumétrie générale à deux pans.
6. Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
7. Les volumes des constructions non contigües devront conduire à une unité architecturale d'ensemble. S'ils sont accolés, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.
8. Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

### ASPECT DES MATERIAUX ET COULEURS :

9. Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
10. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
11. Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
12. Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

### CLOTURES

16. Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3 mètres.
17. Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...) et ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.
18. Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
19. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
20. Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
21. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
22. Les brise-vues (tels que bambous, films plastiques, cannisses...) sont interdits.
23. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

### INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

### **ARTICLE NE12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

### **ARTICLE NE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. 20 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

2. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

3. Les aires de stationnement et d'accueil doivent être paysagées.

4. Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 6 places.

5. Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

6. Les constructions agricoles doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales, d'une largeur minimale de 5 mètres, contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE NE15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE NE16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## LA ZONE "NL"

La zone NL est une zone naturelle pouvant accueillir des activités de loisirs, sports, tourisme.

La zone est située pour partie dans la zone bleue et pour partie dans la zone rouge délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

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

#### ARTICLE NL1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Sont interdits tous constructions, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

#### ARTICLE NL2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol telles que définies dans le règlement du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U., sous réserve qu'elles respectent les dispositions dudit règlement.

### SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NL3 - ACCES ET VOIRIE

##### ACCES

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

##### VOIRIE

2. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

#### ARTICLE NL4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

#### ARTICLE NL5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

1. Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### ARTICLE NL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies.

2. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

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

## ARTICLE NL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.
2. De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
3. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

## ARTICLE NL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## ARTICLE NL9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.

## ARTICLE NL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9 mètres.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes, à l'exception de ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne doit pas être supérieure à plus de 2 mètres par rapport à la hauteur des constructions.

## ARTICLE NL11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
2. Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
3. Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale / locale.
4. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pan de bois, brique...). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.
5. Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

### FORME :

6. Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local ou des constructions environnantes.
7. Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes.
8. Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

## ASPECT DES MATERIAUX ET COULEURS

9. Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

### TOITURES :

10. Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

11. Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales ou des constructions environnantes.

12. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).

13. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

14. Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

15. Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

### CLOTURES

16. Les murs pleins et murs-bahuts sont interdits, seules les clôtures ajourées ou les grillages, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, sont autorisés.

17. Lorsqu'elles sont implantées à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

## INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

## ARTICLE NL12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

## ARTICLE NL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations (dont les opérations de reboisement) sont autorisées sous réserve de limiter au maximum la gêne de l'écoulement.

2. Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE NL15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE NL16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

1. Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.