



**E3C**  
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

## DÉPARTEMENT DE LA MARNE

### COMMUNUNE DE FÈRE-CHAMPENOISE

## PLAN LOCAL D'URBANISME Révision allégée n°1



## **RÈGLEMENT ÉCRIT** **(VERSION COMPLÈTE)**

## **APRÈS APPROBATION**

Reçu en Préfecture le :

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
approuvant la révision allégée n°1 du PLU en date du :

Fait à Fère-Champenoise,  
Le Maire  
Bruno LEGRAND



# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>6</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....</b>	<b>23</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>37</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>43</b>

# TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de FERE-CHAMPENOISE.

## II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les articles : R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après.

**Article R.111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

**Article R.111-15 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111-21 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles.

1. Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U, elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :
  - Zone UC, avec le secteur UCa, présentée au chapitre 1 du Titre II ;
  - Zone UD, avec les secteurs UDa, UDb, UDn et UDna, présentée au chapitre 2 du Titre II ;
  - Zone UI, avec le secteur UIa, présentée au chapitre 3 du Titre II.
2. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU, elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :
  - Zone AU1 présentée au chapitre 1 du Titre III ;
  - Zone AU1A avec les secteurs AU1Aa et AU1Ab, présentée au chapitre 2 du Titre III ;
  - Zone AU2 présentée au chapitre 3 du Titre III.

3. La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A. Elle comporte trois secteurs Aa, Ac et Ax.  
La zone agricole est présentée au Titre IV du présent règlement.
4. La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elle est présentée au Titre V du présent règlement et comprend deux secteurs Nj et Nm.
5. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.  
Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.  
Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 sont répertoriés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

#### **IV - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

# TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel et d'activités traditionnelles.

Elle correspond au tissu urbain ancien, constituant le cœur de l'agglomération qui est caractérisé par un aspect de continuité visuelle et une grande densité de constructions.

Cette zone est destinée à l'habitat, aux commerces et aux services, elle intègre aussi les activités artisanales.

Elle comporte un secteur UCa dans lequel des mesures doivent être prises lors de la construction pour empêcher les remontées d'eau de la nappe phréatique dans les sous-sols.

#### ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions accueillant des activités générant des nuisances, notamment sonores, incompatibles avec une zone d'habitat ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle de terrain prévu à l'article R.421-23 alinéa c du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 alinéa d du Code de l'Urbanisme ;
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, ou l'aménagement d'un golf, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Un règlement spécifique au lotissement ne peut être admis que s'il fixe des règles au moins équivalentes à celles du règlement d'urbanisme ou plus restrictives que celles-ci.

### **Secteur UCa :**

En cas de construction de niveaux enterrés, des dispositions techniques particulières doivent être mises en œuvre (cuvelage étanche, drainage...) afin d'empêcher la remontée des eaux de la nappe phréatique dans les sous-sols.

## **ARTICLE UC 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **1) Accès**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité : en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **2) Voirie**

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 4 mètres d'emprise est réputé inconstructible.

La largeur d'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent respecter la règle exprimée ci-dessus et comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément pour effectuer un demi-tour.

## **ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

### **2) Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

### **3) Assainissement des eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être traité de manière individuelle, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

### **4) Autres réseaux**

Les lotissements soumis à permis d'aménager et les ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux électriques basse tension et télécommunication enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

## **ARTICLE UC 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à celui-ci.

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement, celui-ci doit être matérialisé par une clôture telle que définie à l'article UC11.

Dans la mesure où l'alignement ne s'en trouve pas gêné, ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;



- l'extension des constructions existantes réalisée dans le prolongement de la façade sans réduction de l'espace existant entre la construction existante et l'alignement ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction détruite par sinistre.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

### **ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite séparative de la parcelle l'autre ;
- soit sur une seule limite séparative en observant par rapport à la limite séparative opposée une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres. Toutefois ce cas de figure n'est pas autorisé pour les constructions implantées à l'alignement.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction détruite par sinistre.

### **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation comportant des ouvertures en vis-à-vis, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Cette règle peut ne pas être respectée pour :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant entre les constructions ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction détruite par sinistre.

### **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 10 mètres à l'égout des toits.

Les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est admise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

### **1) Revêtements**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité.

### **2) Toitures**

Les toitures-terrasses sont interdites, sauf lorsqu'elles servent effectivement de terrasse à une partie de bâtiment.

Les toits doivent être d'une pente identique à la pente des toitures environnantes. Cette pente sera comprise entre 30° et 45°. Il n'est pas fixé de pente pour les annexes et dépendances et vérandas des constructions à usage d'habitation.

Les constructions existantes qui ne respectent pas ces règles peuvent faire l'objet d'une extension avec une pente de toit identique à celle du bâtiment existant.

Ces règles peuvent ne pas être respectées pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture ou plaqués selon la même pente, ou encore être intégrés à un autre élément de la construction.

### **3) Volumes et Terrassements**

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

En terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

### **4) Clôtures :**

L'alignement de la voie publique ou privée doit être matérialisé par une clôture constituée :

- soit un mur plein ;
- soit un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'une grille ou d'un autre dispositif à claire-voie.

La hauteur maximale de la clôture établie à l'alignement est de 2 mètres.

En cas de sinistre, les murs anciens peuvent être reconstruits à la hauteur initiale.

La clôture à l'alignement ne s'impose pas pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les commerces et services quand l'espace compris entre l'alignement et les constructions est utilisé pour la création de places de stationnement exigées par l'article UC12.

Pour les clôtures établies sur les limites séparatives, la hauteur maximale admise est de 3 mètres.

### **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour toute création d'un nouveau logement, il est exigé 1 place par logement.

### **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD**

#### **Caractère de la zone :**

Zone d'urbanisation discontinue.

Cette zone, située autour du centre, desservie par les différents réseaux ou susceptible de l'être à court terme, est destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de service et d'artisanat.

Les secteurs UDn et UDna correspondent aux spécificités du village de Normée.

Dans les secteurs UDa et UDna, des mesures doivent être prises lors de la construction pour empêcher les remontées d'eau de la nappe phréatique dans les sous-sols.

Dans le secteur UDb, les toitures-terrasses sont admises pour permettre aux futures constructions de s'intégrer aux constructions cubiques établies pour le collège.

#### **ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les constructions à usage industriel, à l'exception des extensions des activités industrielles existantes ;
- les constructions accueillant des activités générant des nuisances notamment sonores, incompatibles avec une zone d'habitat, à l'exception des extensions des activités existantes ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle de terrain prévu à l'article R.421-23 alinéa c du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 alinéa d du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, ou l'aménagement d'un golf, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme.

#### **Secteurs UDn et UDna :**

En plus des interdictions mentionnées précédemment, les constructions à usage d'habitation sont également interdites à l'exception :

- de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celles-ci ;
- des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;
- dans les zones B et C du plan d'exposition au bruit et dans les secteurs déjà urbanisés en zone A du plan d'exposition au bruit, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

## **ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Un règlement spécifique au lotissement ne peut être admis que s'il fixe des règles au moins équivalentes à celles du règlement d'urbanisme ou plus restrictives que celles-ci.

Dans les secteurs affectés par le bruit de la Route Nationale 4 figurant aux plans de zonage sous la dénomination « zone d'exposition au bruit », les constructions à usage d'habitation, de repos, de soins, de bureau et scolaires doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes au niveau sonore des infrastructures défini par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 figurant dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme.

Secteurs UDa et UDna : En cas de construction de niveaux enterrés, des dispositions techniques particulières doivent être mises en œuvre (cuvelage étanche, drainage...) afin d'empêcher la remontée des eaux de la nappe phréatique dans les sous-sols.

### **ARTICLE UD 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **1) Accès**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité : en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **2) Voirie**

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 4 mètres d'emprise est réputé inconstructible.

La largeur d'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent respecter la norme exprimée ci-dessus et comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément pour faire demi-tour.

### **ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

#### **2) Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

#### **Secteurs UDn et UDna :**

L'assainissement des eaux usées doit être assuré de manière individuelle, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

### **3) Assainissement des eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être traité de manière individuelle, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

### **4) Autres réseaux**

Les lotissements soumis à permis d'aménager et les ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

La création ou la modification d'un réseau sur une voie publique où il n'existe pas de réseau aérien doivent être réalisées en souterrain.

## **ARTICLE UD 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à celui-ci.

Par rapport à la Route Nationale 4 et à la déviation de la Route Départementale 5, toutes les constructions devront respecter un recul de 25 mètres.

Dans la mesure où l'alignement ne s'en trouve pas gêné, ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes réalisée dans le prolongement de la façade sans réduction de l'espace existant entre la construction existante et l'alignement ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction détruite par sinistre.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

## **ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction détruite par sinistre.

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

Deux constructions non contiguës, dont l'une au moins à usage d'habitation comportant des ouvertures en vis-à-vis, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 4 mètres.

Cette règle normes peut ne pas être respectée pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant entre les constructions ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction détruite par sinistre.

## **ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions et les constructions à usage d'habitation collectif, la hauteur maximale admise est de 12 mètres au faîtage.

Les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est admise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

### **1) Revêtements :**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

### **2) Toitures :**

Les toitures-terrasses sont interdites, sauf lorsqu'elles servent effectivement de terrasse à une partie de bâtiment.



Dans le secteur UDb les toitures-terrasses sont admises sans restriction.

Les matériaux de couverture doivent présenter l'aspect de la tuile ou de l'ardoise, excepté pour les vérandas qui peuvent notamment utiliser des matériaux translucides.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture ou plaqués selon la même pente, ou encore être intégrés à un autre élément de la construction.

### **3) Terrassements :**

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

En terrain plat, le talutage ne peut être supérieur à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

### **4) Clôtures :**

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures sur rue est de 2 mètres.

La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est de 3 mètres.

## **ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et satisfaire les conditions citées ci-après.

Pour toute création de logement, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions financées par prêt de l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les établissements publics ou privés, il est exigé :

- bureaux : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- commerces : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente créée ;
- activités : une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- hôtels et restaurants : une place pour deux chambres et 1 place par 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- établissement d'enseignement : une place par classe pour les établissements d'enseignement primaire ou du 1<sup>er</sup> degré. Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes ;
- cinéma, salle de réunion : une place pour dix sièges.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

Pour tout lotissement soumis a permis d'aménager ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain supérieure à 4000 m<sup>2</sup>,

5% au moins de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

## **ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6.

## CHAPITRE 3

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI**

#### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone d'activités, équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, agricoles, commerciaux, artisanaux, de bureaux, de service, d'hôtellerie ou de restauration.

Dans le secteur UIa, l'assainissement doit être assuré par des systèmes individuels conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les carrières ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle de terrain prévu à l'article R.421-23 alinéa c du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 alinéa d du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sport, ou l'aménagement d'un golf, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ;
- les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation.

#### **ARTICLE UI 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone. De plus, l'habitation doit être intégrée aux bâtiments d'activité ou attenante à ceux-ci.

Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Dans les secteurs affectés par le bruit de la Route Nationale 4 figurant aux plans de zonage sous la dénomination « zone d'exposition au bruit », les constructions à usage d'habitation, de repos, de soins, de bureau et scolaires doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes au niveau sonore des infrastructures défini par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 figurant dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme.

#### Périmètre d'isolement :

Dans le périmètre d'isolement des installations classées pour la protection de l'environnement, les constructions sont admises si elles font partie de la liste suivante :

- les silos agricoles sous réserve que leur implantation ou leur extension n'étende pas le périmètre d'isolement existant ;
- les installations classées annexes aux activités des silos agricoles ;
- l'entretien, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sans création de nouveaux logements ;
- les annexes et dépendances des constructions existantes ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- la reconstruction des constructions en cas de sinistre ;
- le changement de destination des constructions existantes sans création de logement ou de locaux accueillant du public.

### **ARTICLE UI 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **1) Accès**

Les accès sur les nouvelles voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **2) Voirie**

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise totale minimale de 12 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les poids lourds et les véhicules des services publics.

## **ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

### **2) Assainissement**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **Secteur UIa :**

Les eaux résiduaires industrielles ne devront pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Elles devront faire l'objet d'un traitement autonome d'épuration.

### **3) Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation fera l'objet d'une infiltration à la parcelle.

Dans le cas où l'infiltration s'avérerait difficile, sur justification, une limitation des rejets au réseau existant des eaux publiques pourra être autorisée.

### **4) Autres réseaux**

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux secs quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés dans leurs traversées des parties privatives.

### **5) Sécurité incendie :**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise. Toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

### **ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ;
- 10 par rapport à la limite d'emprise du domaine public SNCF ;
- 25 mètres de la limite d'emprise de la Route Nationale 4.

Dans la mesure où l'alignement ne s'en trouve pas gêné, ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes réalisée dans le prolongement de la façade sans réduction de l'espace existant entre la construction existante et l'alignement ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction détruite par sinistre.

### **ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives. Ce recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres. Ce recul minimum peut être réduit à 3 mètres pour les constructions à usage d'habitation liées à ces activités.

Elles peuvent être implantées en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les silos agricoles doivent être implantés à une distance des limites séparatives telle que les terrains voisins appartenant à des tiers pouvant accueillir des constructions à usage d'habitation ou d'activité ne soient grevés d'aucune servitude fixée par la réglementation des installations classées.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction détruite par sinistre.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

Cette règle peut ne pas être respectée pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre les constructions existantes ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction détruite par sinistre.

### **ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie de l'îlot de propriété.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à la règle de l'emprise au sol maximale.

Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'identique est admise.

### **ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

Les couleurs discordantes avec les constructions environnantes ne sont pas admises.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 mètres.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture ou encore être intégrés à un autre élément de la construction.

### **ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions, installations et activités autorisées dans la zone.

### **ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour trois places de stationnement.

Les espaces non bâtis et libres de toute aire de stationnement, de stockage ou dépôt de matériel, d'aire de circulation, doivent être traités en espaces paysagers.

10% au moins de la surface de l'îlot de propriété seront aménagés en espaces verts.

# TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1

#### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à court terme, c'est-à-dire pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme. A proximité de la zone, la présence des réseaux et leur dimensionnement actuel permettent de desservir la zone à urbaniser.

Cette zone, destinée à l'habitat, peut intégrer les activités commerciales, hôtelières et de service.

Pour les zones AU1 situées aux lieudits « Sente Valtat » et « Nouat », le développement de la zone doit faire l'objet d'une urbanisation organisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

La zone AU1 située au lieudit « Les Loges » peut se développer de manière progressive au fur et à mesure de la réalisation des équipements permettant de desservir la zone.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone et la bonne insertion des constructions qui ne doivent pas gêner le développement ultérieur de la zone.

#### ARTICLE AU1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les constructions à usage industriel ou artisanal ;
- les constructions accueillant des activités générant des nuisances, notamment sonores, incompatibles avec une zone d'habitat ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle de terrain prévus à l'article R.421-23 alinéa c du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 alinéa d du Code de l'Urbanisme ;
- les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sport, ou l'aménagement d'un golf, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;

- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE AU1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Pour les zones AU1 situées aux lieudits « Sente Valtat » et « Nouat », le développement de la zone doit faire l'objet d'une urbanisation organisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

La zone AU1 située au lieudit « Les Loges » peut se développer de manière progressive au fur et à mesure de la réalisation des équipements permettant de desservir la zone.

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Un règlement spécifique au lotissement ne peut être admis que s'il fixe des règles au moins équivalentes à celles du règlement d'urbanisme ou plus restrictives que celles-ci.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Dans les secteurs affectés par le bruit de la Route Nationale 4 figurant aux plans de zonage sous la dénomination « zone d'exposition au bruit », les constructions à usage d'habitation, de repos, de soins, de bureau et scolaires doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes au niveau sonore des infrastructures défini par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 figurant dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme.

### **ARTICLE AU1-3 : ACCÈS ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble



ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **1) Accès**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2) Voirie**

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 8 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE AU1-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation du réseau d'alimentation en eau potable compatible avec l'importance de la zone.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

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

### **2) Assainissement**

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation du réseau public d'assainissement des eaux usées compatible avec l'importance de la zone.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

L'assainissement des eaux pluviales doit être traité de manière individuelle conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

### **3) Autres réseaux**

Les lotissements soumis à permis d'aménager ou les ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

### **ARTICLE AU1-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dans la mesure où l'alignement ne s'en trouve pas gêné, ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AU1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation comportant des ouvertures en vis-à-vis, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AU1-9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

L'emprise au sol maximale ne s'applique pas aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AU1-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée est de 10 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitation collectif, la hauteur maximale admise est de 12 mètres au faîtage.

À l'exception des pignons, la hauteur des murs des constructions établies en limite de propriété ne doit pas dépasser 4 mètres.

La hauteur des pignons de constructions établies en limite de propriété ne doit pas dépasser 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU1-11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

### **1) Revêtements :**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

### **2) Toitures :**

Dans le cas d'utilisation de toitures-terrasses, celles-ci ne doivent pas dépasser 50% de la couverture de la construction.

Les tuiles à grand moule ne sont admises que lorsqu'elles présentent l'aspect des tuiles à petit moule.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures en bac-acier doivent présenter l'aspect de la tuile.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture ou plaqués selon la même pente, ou encore être intégrés à un autre élément de la construction.

### **3) Terrassements :**

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

En terrain plat, le talutage ne peut être supérieur à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

### **4) Clôtures :**

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures sur rue est de 2 mètres.

L'usage de plaques de béton entre poteaux d'ossature n'est pas admis pour les clôtures sur rue.

La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est de 3 mètres.

## **ARTICLE AU1-12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- une place de stationnement pour les logements financés par prêt de l'Etat ;
- deux places de stationnement minimum par logement pour les constructions à usage d'habitation ;
- une place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau ;
- pour les commerces, une place pour 50m<sup>2</sup> de surface de vente ;

- autres activités : une place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- hôtel : une place par chambre ;
- restaurant : une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- établissement scolaire : deux places par classe.

Pour les lotissements soumis a permis d'aménager, une place de stationnement public est demandée pour chaque lot créé.

### **ARTICLE AU1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

Pour tout lotissement soumis a permis d'aménager ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain supérieure à 4000 m<sup>2</sup>, 5% au moins de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

### **ARTICLE AU1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0,6.

Pour les immeubles collectifs, le COS est porté à 0,7.

Le COS n'est pas applicable aux constructions et équipements publics.

## CHAPITRE 2

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1A**

#### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à court terme, c'est-à-dire pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme. À proximité de la zone, la présence des réseaux et leur dimensionnement actuel permettent de desservir la zone à urbaniser.

Cette zone, destinée à accueillir des activités économiques de tout genre. L'habitat y est possible quand il s'agit de loger le personnel de gardiennage ou celui nécessaire à l'exploitation des activités présentes sur la zone.

Le développement de la zone doit faire l'objet d'une urbanisation organisée, plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone et la bonne insertion des constructions qui ne doivent pas gêner le développement ultérieur de la zone.

#### **ARTICLE AU1A-1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

*Pour l'ensemble de la zone AU1A, sont interdits :*

- les carrières ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle de terrain prévus à l'article R.421-23 alinéa c du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 alinéa d du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement des eaux pluviales ou usées ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sport, ou l'aménagement d'un golf, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme.

*Secteur AU1Aa :*

En plus des interdictions mentionnées précédemment pour l'ensemble de la zone AU1A, sont également interdites les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, de bureaux et d'hôtellerie.

*Secteur AU1Ab :*

En plus des interdictions mentionnées précédemment pour l'ensemble de la zone AU1A, sont également interdites les constructions à usage industriel.

## **ARTICLE AU1A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement des eaux pluviales ou usées.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone. De plus, l'habitation doit être intégrée aux bâtiments d'activité ou attenante à ceux-ci.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Un règlement spécifique au lotissement ne peut être admis que s'il fixe des règles au moins équivalentes à celles du règlement d'urbanisme ou plus restrictives que celles-ci.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Dans les secteurs affectés par le bruit de la Route Nationale 4 figurant aux plans de zonage sous la dénomination « zone d'exposition au bruit », les constructions à usage d'habitation, de repos, de soins, de bureau et scolaires doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes au niveau sonore des infrastructures défini par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 figurant dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE AU1A-3 : ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **1) Accès**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'accès aux parcelles doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

## **2) Voirie**

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 12 mètres.

Pour les voies en sens unique, la largeur d'emprise minimale est de 10 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les poids lourds et les véhicules des services publics.

## **ARTICLE AU1A-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

### **2) Assainissement**

#### **Eaux pluviales :**

L'assainissement des eaux pluviales doit être traité de manière individuelle.

#### **Eaux usées :**

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **Secteur AU1Aa :**

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par des systèmes individuels conformes à la réglementation en vigueur.

### **3) Autres réseaux**

Les lotissements soumis a permis d'aménager et les ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

## **ARTICLE AU1A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE AU1A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 6 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la Route Nationale 4 et sa bretelle de sortie, ainsi que de la Route Départementale 43 ;

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dans la mesure où l'alignement ne s'en trouve pas gêné, ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

*Secteur AU1Aa* : une façade des constructions devra être implantée en parallèle à la voie de desserte du terrain.

## **ARTICLE AU1A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives. Ce recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU1A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU1A-9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à la règle de l'emprise au sol maximale.

## **ARTICLE AU1A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel* : la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel entourant la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans une bande de 35 mètres de large comptée à partir des limites d'emprise de la RN4 et de la RD43, la hauteur maximale est de 9 mètres.

La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres.

Dans le reste de la zone, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU1A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

### **1) Aspect des constructions :**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec les façades.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

La reconstruction, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

### **2) Couleurs :**

La couleur dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur de matériaux naturels tels que la pierre, le bois, la terre cuite...

Les couleurs réfléchissantes sont interdites.

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Les couleurs vives sont admises ponctuellement sur des éléments qui soulignent ou découpent le volume du bâti et sur des éléments particuliers, notamment les portes et menuiseries.

### **3) Toitures :**

Elles doivent être recouvertes de matériaux d'un ton foncé.

L'utilisation de tôles non laquées ou d'acier non laqué pour la couverture des toits est interdite.

Les toitures de tôles laquées doivent être mates.

### **4) Clôtures :**

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures sur rue est de 2,50 mètres.

Les clôtures constituées de murs pleins ne sont pas admises.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un grillage ou de panneaux grillagés de couleur foncée ;
- soit d'une haie champêtre composée d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage ou de panneaux grillagés de couleur foncée ;
- soit par un élément maçonné ou un mur bahut, surmonté d'un dispositif à claire-voie.

### **5) Aires de stockage :**

Les aires de dépôts ou de stockage extérieurs seront :

- soit intégrées visuellement aux bâtiments par le prolongement du bardage ;
- soit dissimulés par des écrans végétaux.

Les aires de dépôts ou de stockage extérieurs sont interdites en façade de la RN4.

### **5) Enseignes et signalétiques :**

Les panneaux publicitaires individuels sont interdits.

Les caissons lumineux ne sont pas autorisés.

Les éclairages des enseignes seront de type indirect.

### **ARTICLE AU1A-12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions, installations et activités autorisées dans la zone.

### **ARTICLE AU1A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour trois places de stationnement.

Les espaces non bâtis et libres de toute aire de stationnement, de stockage ou dépôt de matériel, d'aire de circulation, doivent être traités en espaces paysagers.

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet paysager. 10% au moins de la surface de la parcelle seront aménagés en espaces verts.

Les haies limitrophes seront constituées au minimum de trois essences différentes.

Le long de la RN4 et de la RD43, des haies doivent être plantées. Dans ces haies des passages peuvent être faits pour créer des accès piétons ou automobile.

### **ARTICLE AU1A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE 3

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU2**

#### **Caractère de la zone :**

La zone AU2 regroupe les terrains agricoles non équipés qui sont appelés à l'urbanisation future à long terme.

Ces terrains qui constituent une réserve foncière sont à protéger avec vigueur. Ils gardent leur vocation agricole jusqu'à la modification du plan local d'urbanisme qui rendra possible leur urbanisation.

Toutes les constructions y sont interdites en vue de préserver leur valeur agricole jusqu'à leur équipement.

#### **ARTICLE AU2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes constructions, occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles nécessaires à la création des réseaux destinés à l'équipement de la zone où ceux présentant un caractère d'intérêt général.

#### **ARTICLE AU2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Des occupations et utilisations du sol et constructions sont admises si elles sont destinées à la réalisation de réseaux ou de voiries nécessaires à la desserte de la zone en vue de son développement, ou bien pour la création de réseaux présentant un caractère d'intérêt général.

#### **ARTICLE AU2-3 à AU2-5 :**

Non réglementés.

#### **ARTICLE AU2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dans la mesure où l'alignement ne s'en trouve pas gêné, ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AU2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AU2-8 à AU2-14 :**

Non réglementés.

# TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

#### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dans laquelle des protections sont indispensables afin de garantir les richesses naturelles.

Elle comprend trois secteurs :

- Ax de protection de captage des eaux ;
- Aa secteur où l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement est interdite en raison de la proximité de l'agglomération ;
- Ac, secteur tampon entre une zone d'habitat et une zone d'activités économiques. Dans ce secteur, les habitations ne sont pas admises.

#### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Dans la zone A et tous ses secteurs, sont interdits :

- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle de terrain prévus à l'article R.421-23 alinéa c du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 alinéa d du Code de l'Urbanisme ;
- les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de :
  - travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
  - l'exploitation de carrière ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sport, ou l'aménagement d'un golf, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme.

#### Périmètre d'isolement :

Dans le périmètre d'isolement des installations classées pour la protection de l'environnement ou dans le polygone d'isolement du dépôt de munitions de Connantray-Vaufrey, les constructions à usage d'habitation ou destinées à recevoir du public sont interdites.

Sont également interdits les changements de destination des constructions existantes pour la création de logement ou de locaux accueillant du public.

**Dans la zone A, sont également interdits :**

Les constructions, installations ou ouvrages de toute nature qui ne sont pas nécessaires :

- à l'exploitation agricole ;
- aux besoins et fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou aux besoins des collectivités locales, notamment la commune ou la communauté de communes ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles nécessaires à l'activité agricole, ou à l'exploitation des ressources énergétiques ou de matériaux ;

**Dans le secteur Ax, sont également interdites :**

Toutes les constructions, installations ou ouvrages de toute nature qui ne sont pas nécessaires :

- au captage et stockage des eaux destinées à l'alimentation publique ;
- aux équipements d'infrastructures qui ne compromettent pas la qualité des eaux destinées à l'alimentation publique.

Sont également interdits les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme quelle que soit leur destination.

**Dans le secteur Aa, sont interdites :**

- les constructions, installations ou ouvrages de toute nature qui ne sont pas nécessaires :
  - à l'exploitation agricole ;
  - aux besoins et fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou aux besoins des collectivités locales, notamment la commune ou la communauté de communes ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des carrières ;

**Dans le secteur Ac, sont également interdites :**

- les constructions, installations ou ouvrages de toute nature qui ne sont pas nécessaires :
  - à l'exploitation agricole ;
  - aux besoins et fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou aux besoins des collectivités locales, notamment la commune ou la communauté de communes ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

**ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;

- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Dans le secteur Aa, les carrières sont admises sous réserve d'une remise en état de culture à la fin de la période d'exploitation.

Une construction à usage d'habitation doit être édifiée simultanément ou postérieurement à la construction d'un bâtiment agricole qu'elle accompagne.

Dans les secteurs affectés par le bruit de la Route Nationale 4 figurant aux plans de zonage sous la dénomination « zone d'exposition au bruit », les constructions à usage d'habitation, de repos, de soins, de bureau et scolaires doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes au niveau sonore des infrastructures défini par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 figurant dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme.

### **ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie en eau potable soit par branchement au réseau collectif de distribution ou par puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction qui le requiert doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe à proximité, le raccordement pourra être admis en fonction des capacités du réseau et des quantités d'eaux usées à assainir.

L'assainissement des eaux pluviales doit être assuré par un système individuel conforme à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Ce retrait doit être au moins de :

- 10 mètres des voies communales, voies départementales, chemins ruraux, chemins d'exploitation et chemins d'association foncière ;
- 10 mètres des emprises des voies ferrées ;
- 20 mètres des routes nationales.

Dans la mesure où l'alignement ne s'en trouve pas gêné, ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes réalisée dans le prolongement de la façade sans réduction de l'espace existant entre la construction existante et l'alignement ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction détruite par sinistre.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Cette règle peut ne pas être respectée pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction détruite par sinistre.

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une distance minimale de trois mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Les extensions des constructions qui ne respectent pas cette règle sont admises si elles n'entraînent pas une réduction de l'espace initial entre les constructions.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé



## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'habitation est d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres. Cette hauteur maximale pourra être majorée en fonction d'impératifs techniques pour les bâtiments agricoles à condition que cette majoration de hauteur soit compatible avec une bonne insertion du bâtiment dans son environnement.

Cette règle ne s'applique pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, aux éoliennes-aérogénérateurs.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés les enduits et les peintures, devront s'harmoniser avec l'environnement naturel.

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment devront être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisera avec celles-ci.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les terrassements et talutages excessifs sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- en terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être à plus de 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel ;
- les toits doivent être d'une pente comprise entre 30° et 45 ;
- dans le cas d'utilisation de toitures-terrasses, celles-ci ne doivent pas dépasser 50% de la couverture des constructions ;
- les tuiles à grand moule ne sont admises que lorsqu'elles présentent l'aspect des tuiles à petit moule ;
- les toitures en bac-acier doivent présenter l'aspect de la tuile.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les terrains boisés figurés aux documents graphiques en tant qu'espaces boisés à conserver sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 à R.130-14 du Code de l'Urbanisme.

Les talus et abords de l'ancienne voie ferrée de Paris (Gretz) à Vitry-le-François sont classés en élément paysager à conserver.

Des aménagements peuvent être faits dans ces espaces notamment :

- accès à la voie ;
- aménagements nécessaires à la réutilisation de l'ouvrage dans des buts touristiques ou de loisir ;
- aménagement des carrefours et passages à niveau ;
- etc,

mais le principe de l'espace vert ou boisé sur les talus et abords de la voie doit être maintenu.

#### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

# TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

#### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de protection de la nature et des sites.

La zone comporte deux secteurs :

- le secteur Nj compris entre les zones urbaines et les cours d'eau (La Vaure à Fère-Champenoise et La Somme à Normée) ou la Route Nationale 4, et dans lequel les abris de jardins sont admis ainsi que l'entretien, l'aménagement et l'extension des constructions existantes ;
- le secteur Nm correspondant au site du camp militaire.

#### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction ou utilisation du sol nouvelle à l'exception :
  - des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
  - des constructions d'infrastructures publiques ;
  - dans le secteur Nj : l'entretien, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les abris de jardin, la reconstruction après sinistre ;
  - dans le secteur Nm : les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux activités du camp militaire.
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle de terrain prévus à l'article R.421-23 alinéa c du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 alinéa d du Code de l'Urbanisme ;
- les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sport, ou l'aménagement d'un golf, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les constructions nouvelles ne sont admises lorsqu'elles concernent l'un des éléments suivants :

- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions d'infrastructures publiques ;
- dans le secteur Nj : les abris de jardin, l'extension des constructions existantes et la reconstruction après sinistre.

## **ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIES**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Ce retrait doit être au moins de :

- 10 mètres des voies communales, voies départementales, chemins ruraux, chemins d'exploitation et chemins d'association foncière ;
- 20 mètres des routes nationales.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, celle-ci étant alors assimilée à une voie communale.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En bordure des cours d'eau, les constructions doivent observer un recul minimum de 15 mètres par rapport aux rives. Cette règle ne supporte aucune exception.

### **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une distance minimale de trois mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Les extensions des constructions qui ne respectent pas cette règle sont admises si elles n'entraînent pas une réduction de l'espace initial entre les constructions.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

*Secteur Nj :*

L'emprise au sol maximale admise est de 20 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

*Secteur Nj :*

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 3 mètres au faîtage.

### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

*Secteur Nj :*

En plus des prescriptions précédentes, les constructions doivent présenter des élévations en bois, ou aspect bois, pour permettre une meilleure intégration avec l'environnement naturel. Les teintes des enduits ou produits utilisés pour la protection du bois doivent être choisis parmi les teintes des bois d'essence locale.

Les toitures doivent être à une ou deux pentes, en bois ou d'aspect bois, ou encore d'aspect tuile plate ou ardoise.

### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les terrains boisés figurés aux documents graphiques en tant qu'espaces boisés à conserver sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 à R.130-14 du Code de l'Urbanisme.

La construction d'un abri de jardin dans le secteur Nj doit être accompagnée de la création d'un environnement végétal pour faciliter l'intégration de la construction dans le milieu naturel.

### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.