

Commune de
BÉZU-SAINT-GERMAIN (02)

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Document n° 4.1
pièce écrite

"Vu pour être annexé
à la délibération du conseil
municipal de Bézu-Saint-Germain
en date du
9 juillet 2020
Approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

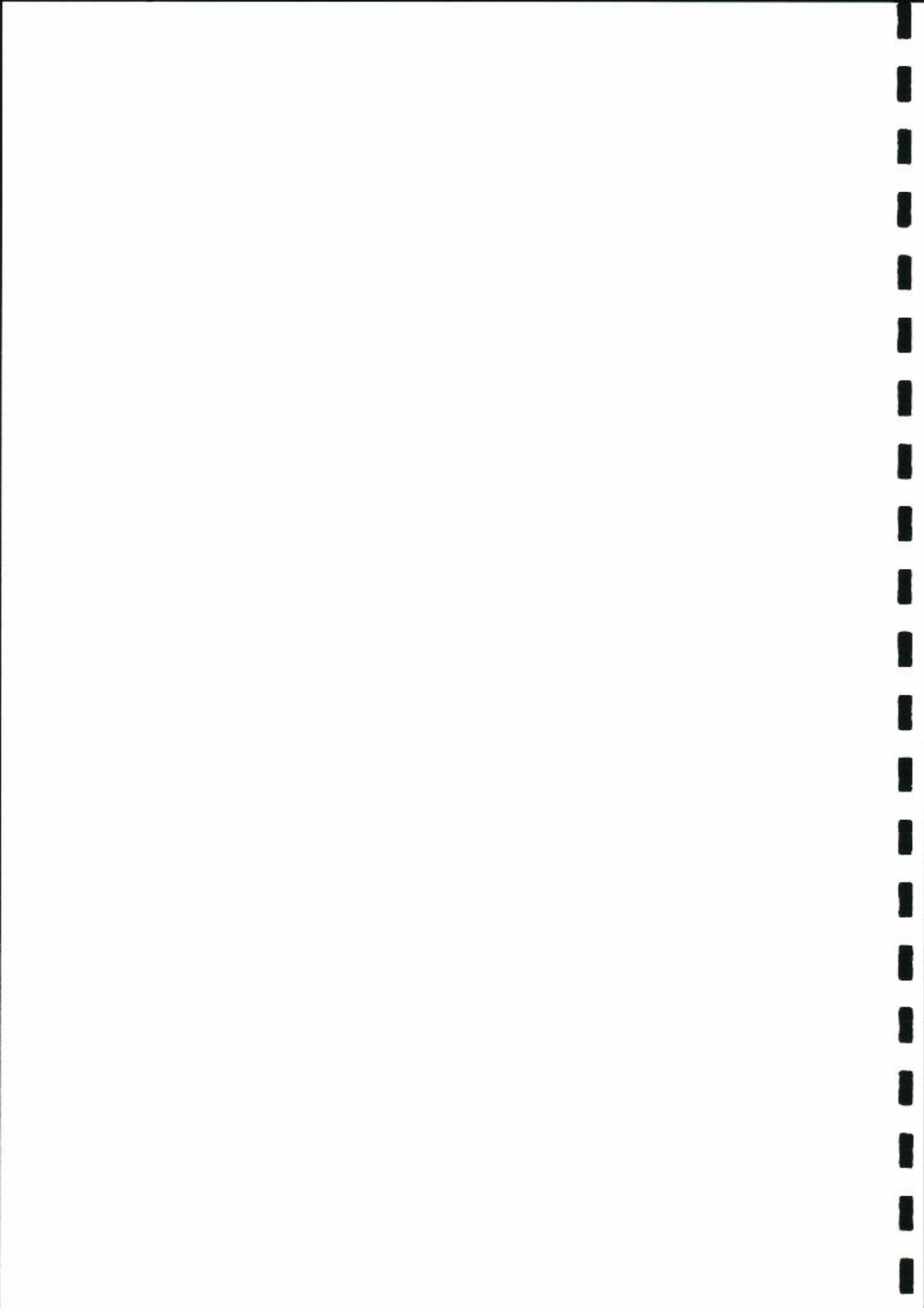
Cachet et Signature
du maire :



Plan Local d'Urbanisme modifié par délibération
du Conseil Communautaire du 17 mai 2021



16 rue Rayet Lienart
51 420 Witry-lès-Reims
tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES..... 5

Article 1 - Champs d'application territoriale du plan	7
Article 2 - Division du territoire en zones	7
Article 4 – Espaces Boisés Classés	9
Article 5 – Les Emplacements Réservés	9

TITRE II : LEXIQUE..... 11

Article premier - Définitions.....	13
Article Second – catégories de destinations des bâtiments	13

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 15

Chapitre I Dispositions applicables à la zone UA	17
Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	17
Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	17
Article UA 3 – Accès et voirie.....	18
Article UA 4 – Desserte par les réseaux.....	19
Article UA 5 – Caractéristiques des terrains.....	19
Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	20
Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	21
Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	22
Article UA 9 – Emprise au sol	22
Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions	22
Article UA 11 – Aspect extérieur.....	22
Article UA 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....	25
Article UA 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés - Jardins.....	26
Article UA 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS).....	26

Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB	27
Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	27
Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	28
Article UB 3 – Accès et voirie.....	29
Article UB 4 – Desserte par les réseaux.....	30
Article UB 5 – Caractéristiques des terrains.....	30
Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	31
Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	32
Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	33
Article UB 9 – Emprise au sol	33
Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions.....	33
Article UB 11 – Aspect extérieur.....	34
Article UB 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....	36
Article UB 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés - Jardins.....	37
Article UB 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)	37
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UY	39
Article UY 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	39
Article UY 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	40
Article UY 3 – Accès et voirie.....	41
Article UY 4 – Desserte par les réseaux.....	42
Article UY 5 – Caractéristiques des terrains	43
Article UY 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	43
Article UY 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	44
Article UY 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	44
Article UY 9 – Emprise au sol.....	44
Article UY 10 – Hauteur maximale des constructions.....	45
Article UY 11 – Aspect extérieur.....	45
Article UY 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....	47
Article UY 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés - Jardins.....	48
Article UY 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)	48
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone UZ	51
Article UZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	51
Article UZ 2 - Occupation et utilisation du sols admises sous condition.....	52
Article UZ 3 – Accès et voirie	52
Article UZ 4 – Desserte par les réseaux	53
Article UZ 5 - Caractéristiques des terrains	53
Article UZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	54
Article UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	54
Article UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	54
Article UZ 9 – Emprise au sol	54
Article UZ 10 - Hauteur maximum des constructions	55
Article UZ 11 - Aspect extérieur.....	55
Article UZ 12 - Obligation de réaliser des places de stationnement.....	56
Article UZ 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés.....	57
Article UZ 14 - Coefficient d'Occupation du Sol.....	58

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.. 59

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 2AUY	61
Article 2AUY 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	61
Article 2AUY 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	61
Article 2AUY 3 – Accès et voirie.....	62
Article 2AUY 4 – Desserte par les reseaux.....	63
Article 2AUY 5 – Caractéristiques des terrains.....	63
Article 2AUY 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	64
Article 2AUY 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	64
Article 2AUY 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	64
Article 2AUY 9 – Emprise au sol	64
Article 2AUY 10 – Hauteur maximale des constructions.....	64
Article 2AUY 11 – Aspect extérieur.....	64
Article 2AUY 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....	65
Article 2AUY 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés - Jardins	65
Article 2AUY 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)	65
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 1AUZ	67
Article 1AUZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	67
Article 1AUZ 2 - Occupation et utilisation du sols admises sous condition	67
Article 1AUZ 3 – Accès et voirie.....	68
Article 1AUZ 4 – Desserte par les réseaux.....	68
Article 1AUZ 5 - Caractéristiques des terrains.....	68
Article 1AUZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	69
Article 1AUZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	69
Article 1AUZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	69
Article 1AUZ 9 – Emprise au sol.....	69
Article 1AUZ 10 - Hauteur maximum des constructions	70
Article 1AUZ 11 - Aspect extérieur	70
Article 1AUZ 12 - Obligation de réaliser des places de stationnement.....	71
Article 1AUZ 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés	72
Article 1AUZ 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	73

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... 75

Dispositions applicables à la zone A	77
Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	77
Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	78
Article A 3 – Accès et voirie	78
Article A 4 – Desserte par les reseaux	79
Article A 5 – Caractéristiques des terrains	79
Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	80
Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	81
Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriété.....	81
Article A 9 – Emprise au sol.....	81
Article A 10 – Hauteur maximale des constructions.....	82
Article A 11 – Aspect extérieur.....	82
Article A 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement	83
Article A 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés	83
Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.....	83

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .. 85

Dispositions applicables à la zone N	87
Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	87
Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	87
Article N 3 – Accès et voirie.....	88
Article N 4 – Desserte par les reseaux.....	88
Article N 5 – Caractéristiques des terrains.....	89
Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	89
Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	89
Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriété.....	89
Article N 9 – Emprise au sol.....	89
Article N 10 – Hauteur maximale des constructions.....	90
Article N 11 – Aspect extérieur.....	90
Article N 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement	90
Article N 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés	91
Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.....	91

TITRE I :
DISPOSITIONS
GÉNÉRALES



Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BÉZU-SAINT-GERMAIN aux documents graphiques n°4-2A, 4-2B et 4-2C.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2B et 4-2C par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des zones :

- UA, à vocation principale d'habitat de type ancien ;
- UB, à vocation principale d'habitat de type récent et mixte ;
- UY, à vocation principale d'activité commerciale et/ou artisanale ;
- UZ, à vocation principale d'activité et correspondant aux parties équipées de la ZAC dite « ZID de l'Omois » ;

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2B et 4-2C par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit des zones

- 2AU¹, à vocation principale d'activité commerciale et/ou artisanale¹ ;
- 1AUZ, à vocation principale d'activité et correspondant aux parties non encore équipées de la ZAC dite « ZID de l'Omois » ;

Les zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°4-2A, 4-2B et 4-2C par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A.

¹ Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une nécessaire adaptation des réseaux et une procédure de révision ou de modification du PLU.

Les zones naturelles

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n°4-2A, 4-2B et 4-2C par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N.

Objets de la réglementation

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions fixées dans les chapitres correspondants du présent règlement. Chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles :

- ↳ **ARTICLE 1** - Occupations et utilisations du sol interdites
- ↳ **ARTICLE 2** - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- ↳ **ARTICLE 3** - Accès et voirie
- ↳ **ARTICLE 4** - Desserte par les réseaux
- ↳ **ARTICLE 5** - Caractéristiques des terrains
- ↳ **ARTICLE 6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ↳ **ARTICLE 7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ↳ **ARTICLE 8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ↳ **ARTICLE 9** - Emprise au sol
- ↳ **ARTICLE 10** - Hauteur maximum des constructions
- ↳ **ARTICLE 11** - Aspect extérieur
- ↳ **ARTICLE 12** - Obligations de réaliser des places de stationnement
- ↳ **ARTICLE 13** - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins
- ↳ **ARTICLE 14** - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme sont matérialisés sur le(s) plan(s) de zonage par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.

ARTICLE 5 – LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application de l'article L. 123-1-8 du Code de l'Urbanisme sont matérialisés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'identification².

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au plan de zonage avec les indications suivantes :

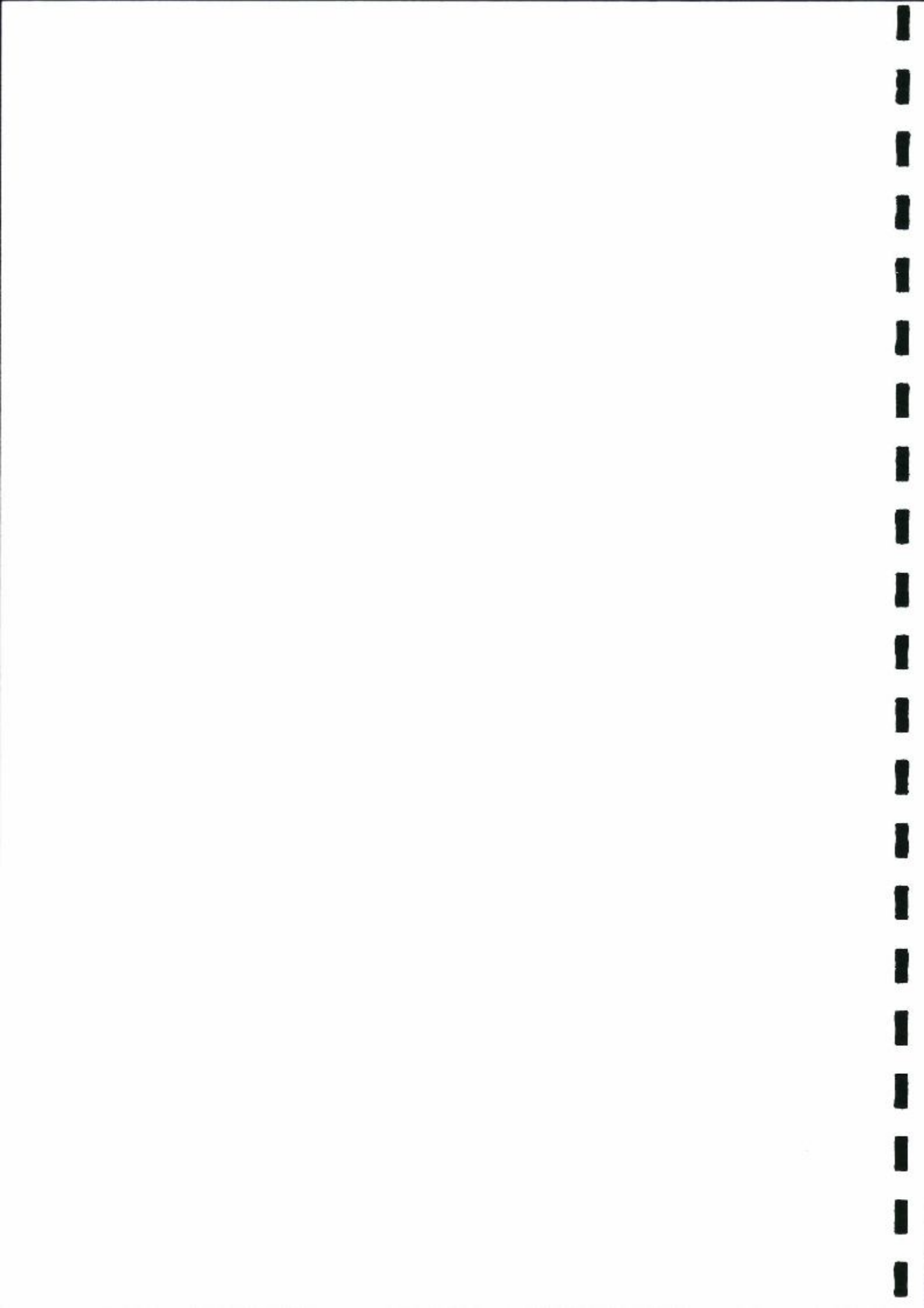
- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	<i>Néant (terrains déjà acquis ou délaissés par la collectivité)</i>		
2	<i>Néant (terrains déjà acquis ou délaissés par la collectivité)</i>		
3	<i>Néant (terrains déjà acquis ou délaissés par la collectivité)</i>		
4	Aménagement routier	Conseil Général – Voirie Départementale	1 700 m²
5	<i>Néant (terrains déjà acquis ou délaissés par la collectivité)</i>		
6	<i>Néant (terrains déjà acquis ou délaissés par la collectivité)</i>		
7	Aménagement routier	Conseil Général – Voirie Départementale	160 000 m²

² Dans un souci de clarté, ces numéros d'identification ont été repris depuis ceux du POS, ce qui explique que la numérotation n'en semble pas continue, les ER n°1, 2, 3, 5 et 6 du POS étant aujourd'hui sans objet.

TITRE II :

LEXIQUE



ARTICLE PREMIER - DÉFINITIONS

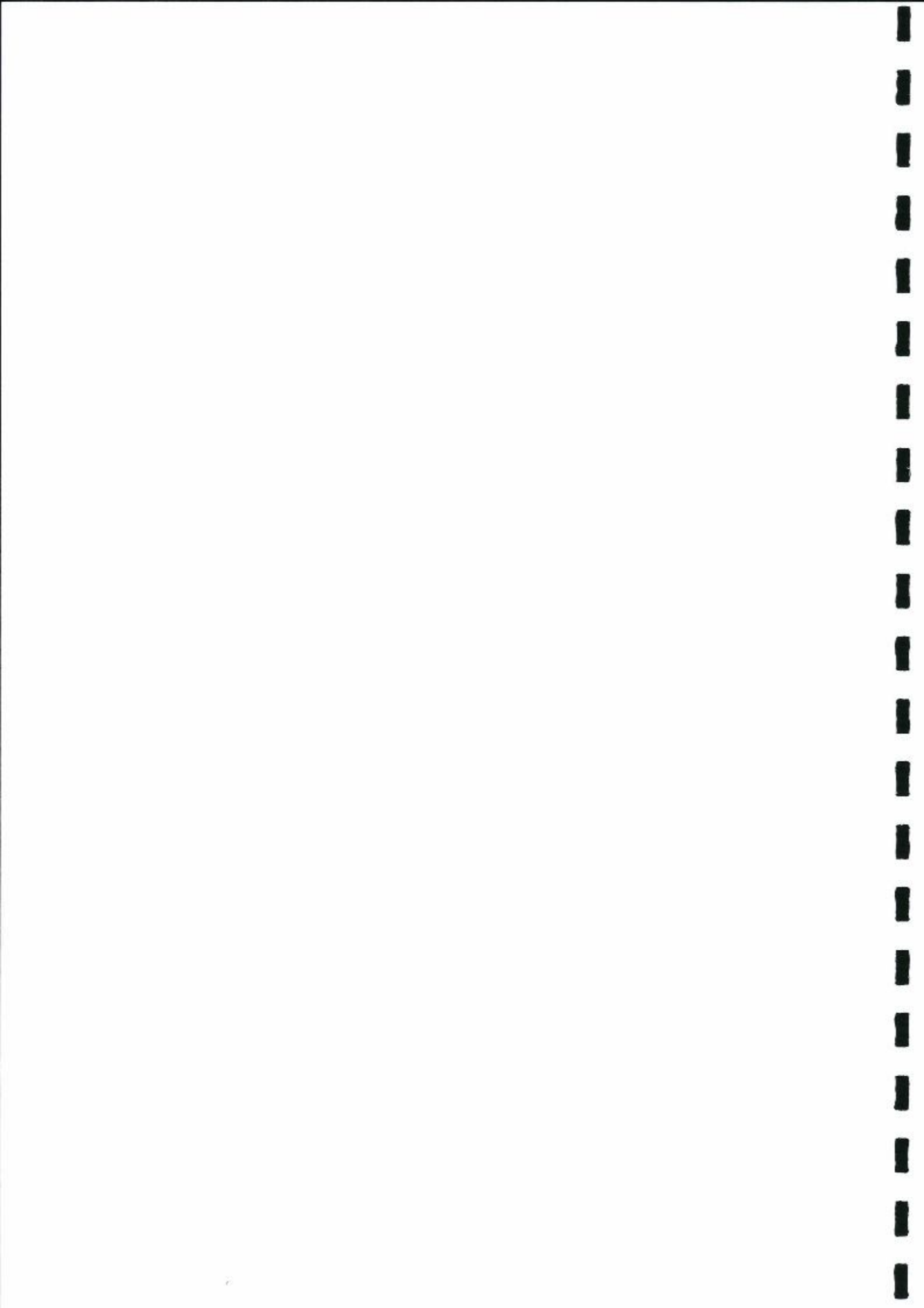
Aux fins du présent règlement et sauf mention explicitement contraire dans les articles, on entend par :

Hauteur d'un bâtiment :

Différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel avant construction et le point le plus haut du bâtiment.

ARTICLE SECOND – CATÉGORIES DE DESTINATIONS DES BÂTIMENTS

Les restaurants sont assimilés aux bâtiments à destination de commerce.



TITRE III :
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Rappels

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs,
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts pour usages artisanaux,
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation,
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article UA 2,
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'article UA 2 ;
- ✓ Les bâtiments ayant une destination relative à l'exploitation agricole à l'exception des extensions, améliorations ou reconstruction des installations existantes.
- ✓ les antennes de téléphonie mobile sur mat,
- ✓ les aérogénérateurs, hors des cas mentionnés à l'article UA 2.

Dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage comme zones humides ou axes de ruissellement, sont de plus interdites :

- ✓ les constructions ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après ;

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances ou des dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population et sous réserve qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R 421-23 f) du Code de l'Urbanisme s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
- ✓ les aérogénérateurs à conditions qu'ils soient exclusivement destinés à l'autoconsommation,

- ✓ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors oeuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1,

Dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage comme zones humides ou axes de ruissellement :

- ✓ Les constructions à la double condition que le niveau du rez-de-chaussée soit situé à 30 cm au moins au dessus de la cote de la route et du terrain naturel et qu'aucune ouverture ne soit réalisée en dessous de cette cote du côté du vecteur de ruissellement.

La démolition est soumise à permis de démolir.

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

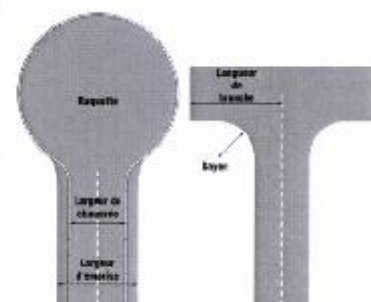
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 6 m.

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux pluviales** :

Rappel

Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention ou d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur,

4.3. Électricité – Téléphone – Télécommunications

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

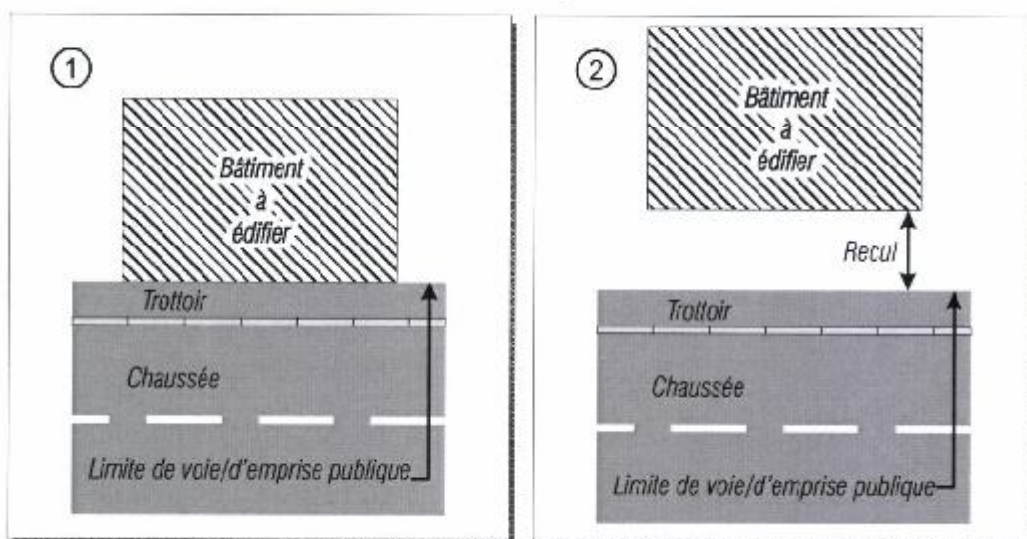
Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ①.
- Soit avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres ② ; dans ce cas, l'alignement sur rue devra être reconstitué par un mur ou une clôture.



Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades. Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

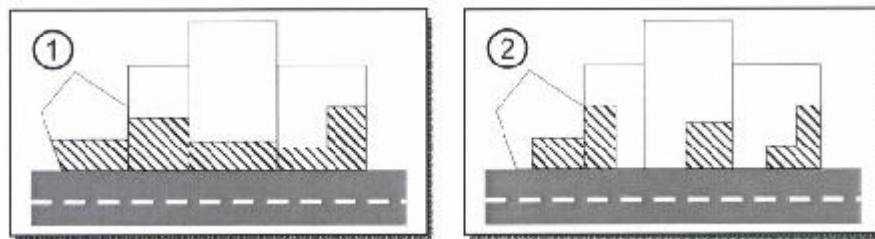
Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

En front de rue, dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ①,
- soit sur l'une ou l'autre des limites latérales ②,



Au-delà de cette bande de 15 mètres par rapport à l'alignement :

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que :

- s'il existe déjà sur le terrain voisin une construction en bon état, de dimensions sensiblement équivalentes, édifiée sur la limite et permettant l'adossement ;

ou

- si la hauteur de la construction projetée n'excède pas 3 mètres mesurés sur la limite.

Valeur du recul :

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier 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, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble),

Ou

- 6 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Généralités

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

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

11.2. Le volume des constructions

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation de plus de 60 cm par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Les toitures

Les constructions seront couvertes par une toiture à 2 versants d'une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral sur pignon. Si la construction jouxte un bâtiment dont le toit présente une pente plus faible, une valeur identique à celle de la toiture du bâtiment voisin pourra être admise.

Les garages et annexes pourront être dotées d'une toiture-terrasse si ces bâtiments sont accolés à un mur de clôture plein dont ils n'excéderaient pas la hauteur ou d'une toiture à 1 seul versant s'ils sont accolés à une construction principale.

Les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :

- petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.
- Les matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.

11.4. Murs et Revêtement des constructions

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

L'emploi de plus de 2 matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les enduits peints sont interdits. Ils seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes et du blanc pur.

Sont interdits côté rue :

- les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- les antennes paraboliques blanches.

Sont interdits :

- Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, etc.
- Les murs formés de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe.

11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.

11.6. Les garages et annexes

Les couvertures des garages et bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les qui (à l'exception des toitures-terrasses autorisées – Cf. 11.3) devront être réalisées avec un matériau de même teinte que la couverture principale. Néanmoins les abris de jardin en bois sont autorisés.

11.7. Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,75 m et 2,75 m, en pierre apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
- soit d'un muret de 0,90 mètre de hauteur minimum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.

En limite séparative, les grillages, doublés ou non d'une haie vive, seront également autorisés. Ils ne dépasseront pas 2 mètres de haut.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

11.8. Les vitrines commerciales et les enseignes

Non réglementées.

11.9. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront enterrées. Les dépôts non interdits à l'article UA 1 seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

12.1 - Dimension des places et des accès

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30m

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 6,50 m
- Largeur : 2,50m

12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Le nombre **minimum** de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

Nota :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

✓ **Constructions à destination d'habitation :**

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base de **deux places destinée aux véhicules légers par logement.**

✓ **Constructions à destination d'hébergement hôtelier**

Il sera aménagé au moins :

- une place de stationnement destinée aux véhicules légers par chambre ;
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

✓ **Constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'activité industrielle**

Il sera aménagé au moins **une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors oeuvre nette**

✓ **Constructions à destination de commerce**

Il sera aménagé au moins **une place de stationnement par établissement**, dont au moins 1 destinée aux véhicules utilitaires.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

✓ **Constructions à destination d'artisanat, d'activité industrielle, ou d'entrepôt, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il sera aménagé au moins **une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors oeuvre nette avec un minimum d'une place destinée aux véhicules utilitaires.**

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS - JARDINS

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige par tranche de 100 m² de terrain non bâti.

Les jardins figurés au plan par une trame en forme de v sont localisés en tant que terrains cultivés à protéger et inconstructibles au titre de l'article L.123-1 9° du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L. 411-3 du Code de l'Environnement).

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Dans l'emprise couverte aux plans n° 4.2-A et 4.2-C (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie I (LGV Est et A4), catégorie III (RD 1 pour partie), et catégorie IV (RD 1 pour partie) les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

Rappels

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs,
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts pour usages artisanaux,
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation,
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article UB 2,
- ✓ les bâtiments agricoles,
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'article UB 2 ;
- ✓ les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'industrie, hors des cas mentionnés à l'article UB 2,
- ✓ les antennes de téléphonie mobile sur mat,
- ✓ les aérogénérateurs, hors des cas mentionnés à l'article UB 2.

Dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage comme zones humides ou axes de ruissellement, sont de plus interdites :

- ✓ les constructions ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après ;

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances ou des dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population et sous réserve qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R 421-23 f) du Code de l'Urbanisme s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
- ✓ les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'industrie, sous réserve de ne pas générer de nuisances dues notamment au bruit,
- ✓ les aérogénérateurs à conditions qu'ils soient exclusivement destinés à l'autoconsommation.
- ✓ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors oeuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1.

Dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage comme zones humides ou axes de ruissellement :

- ✓ Les constructions à la double condition que le niveau du rez-de-chaussée soit situé à 30 cm au moins au dessus de la cote de la route et du terrain naturel et qu'aucune ouverture ne soit réalisée en dessous de cette cote du côté du vecteur de ruissellement.

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

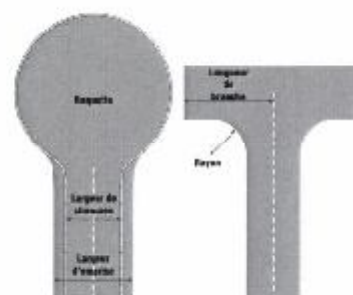
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre. Tout nouvel accès direct sur la RD 1 est interdit.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc .

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 6 m.

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux pluviales** :

Rappel

- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, cariveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention ou d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur,

4.3. Électricité – Téléphone – Télécommunications

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de :

- 10 mètres par rapport à la RD 1 ;
- 5 mètres par rapport autres voies.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades. Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

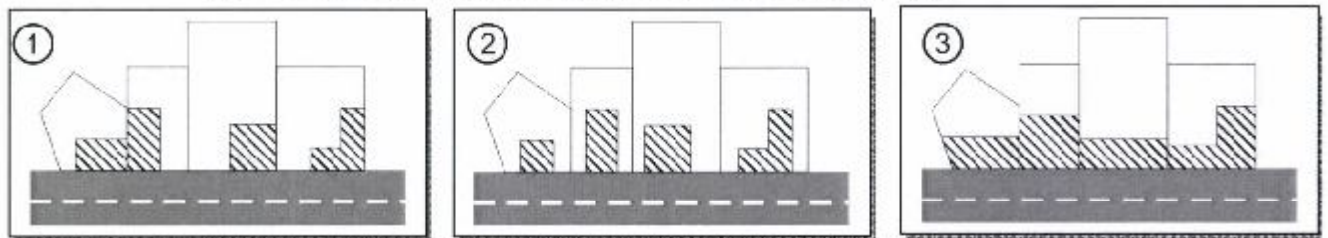
Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

En front de rue, dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ①,
- soit sur l'une ou l'autre des limites latérales ②,
- soit en retrait par rapport à chacune des limites latérales ③.



Au-delà de cette bande de 15 mètres par rapport à l'alignement :

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que :

- s'il existe déjà sur le terrain voisin une construction en bon état, de dimensions sensiblement équivalentes, édifiée sur la limite et permettant l'adossement ;

ou

- si la hauteur de la construction projetée n'excède pas 3 mètres mesurés sur la limite.

Valeur du recul :

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier 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, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Elle est limitée à 30 % de la surface de la parcelle, y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à destination d'habitat :

La hauteur des constructions principales ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+comble),

Constructions à destination de commerce, d'industrie ou d'artisanat :

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 5 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

Autres Constructions :

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 3 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

Exceptions :

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. 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, 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 projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

11.2. Le volume des constructions

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation de plus de 60 cm par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Les toitures

Les constructions seront couvertes par une toiture à 2 versants d'une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral sur pignon. Si la construction jouxte un bâtiment dont le toit présente une pente plus faible, une valeur identique à celle de la toiture du bâtiment voisin pourra être admise.

Les garages et annexes pourront être dotées d'une toiture-terrasse si ces bâtiments sont accolés à un mur de clôture plein dont ils n'excéderaient pas la hauteur ou d'une toiture à 1 seul versant s'ils sont accolés à une construction principale.

Les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :

- petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.
- Les matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calpinage des matériaux traditionnels.

Les lucarnes retroussées sont interdites.

11.4. Murs et Revêtement des constructions

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

L'emploi de plus de 2 matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les enduits peints sont interdits. Ils seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes et du blanc pur.

Sont interdits côté rue :

- les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- les antennes paraboliques blanches.

Sont interdits :

- Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, etc.
- Les murs formés de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe.

11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.

11.6. Les garages et annexes

Les garages et bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui (à l'exception des toitures-terrasses autorisées – Cf. 11.3) devront être réalisées avec un matériau de même teinte que la couverture principale. Néanmoins les abris de jardin en bois sont autorisés.

11.7. Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret de 0,70 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres.

En limite séparative, les grillages, doublés ou non d'une haie vive, seront également autorisés. Ils ne dépasseront pas 2 mètres de haut.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

11.8. Les vitrines commerciales et les enseignes

Non réglementées.

11.9. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront enterrées. Les dépôts non interdits à l'article UB 1 seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

12.1 - Dimension des places et des accès

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30m

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 6,50 m
- Largeur : 2,50m

12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Le nombre **minimum** de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

Nota :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

✓ **Constructions à destination d'habitation :**

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base de **deux places destinée aux véhicules légers par logement.**

✓ **Constructions à destination d'hébergement hôtelier**

Il sera aménagé au moins :

- une place de stationnement destinée aux véhicules légers par chambre ;
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

✓ **Constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'activité industrielle**

Il sera aménagé au moins **une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors oeuvre nette**

✓ **Constructions à destination de commerce**

Il sera aménagé au moins **3 place de stationnement par établissement**, dont au moins 1 destinée aux véhicules utilitaires.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

✓ **Constructions à destination d'artisanat, d'activité industrielle, ou d'entrepôt, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il sera aménagé au moins **une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors oeuvre nette avec un minimum d'une place destinée aux véhicules utilitaires.**

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS - JARDINS

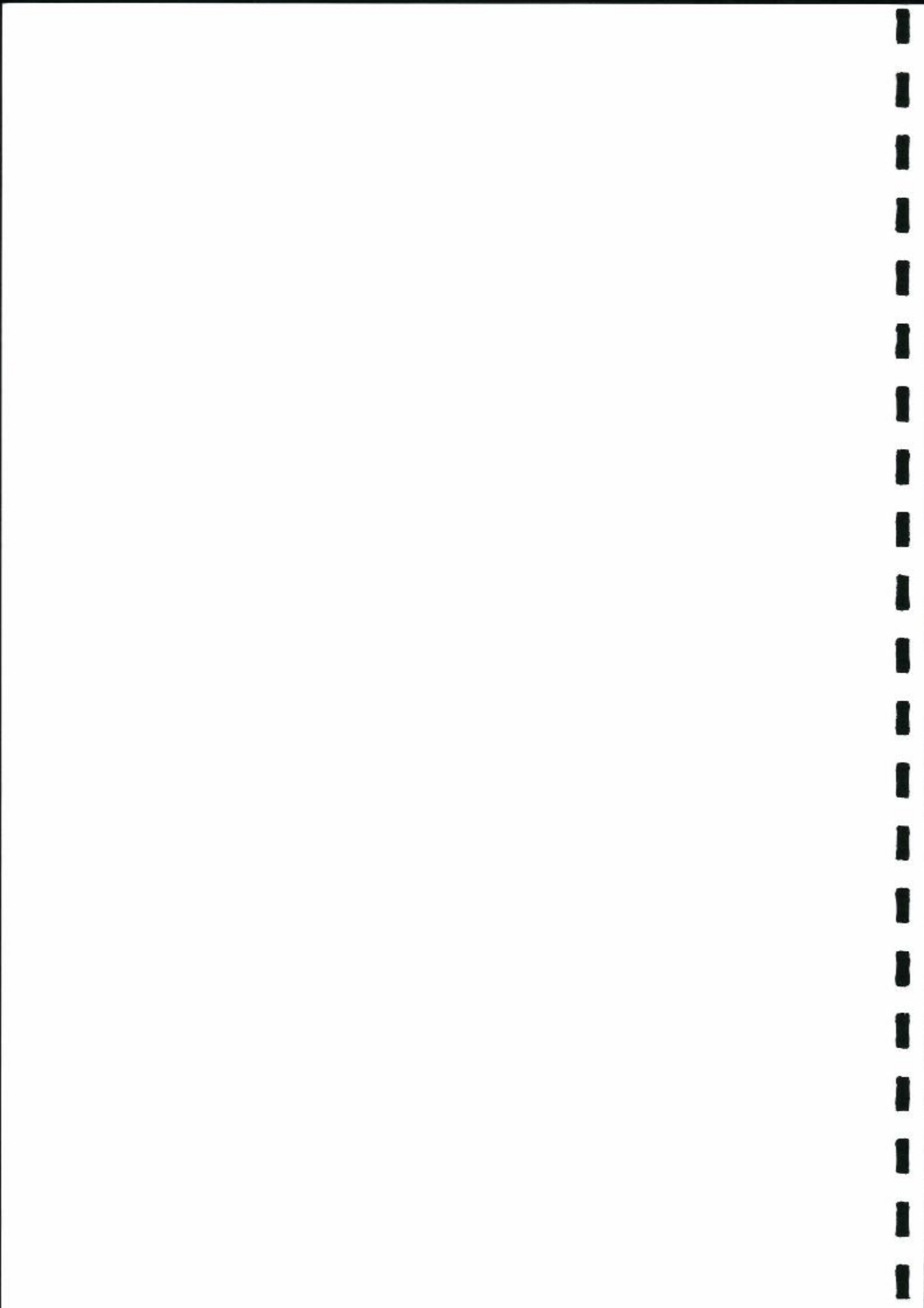
Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige par tranche de 100 m² de terrain non bâti.

Les jardins figurés au plan par une trame en forme de v sont localisés en tant que terrains cultivés à protéger et inconstructibles au titre de l'article L.123-1 9° du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L.411-3 du Code de l'Environnement).

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.



CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

Dans l'emprise couverte aux plans n° 4.2-A et 4.2-C (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie I (LGV Est et A4), catégorie III (RD 1 pour partie), et catégorie IV (RD 1 pour partie) les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

Rappels

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

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage, selon les articles L. 443-1 et R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé, selon les articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R 421-23 f) du Code de l'Urbanisme, hors des cas mentionnés à l'article UY 2 ;
- ✓ Les établissements qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du secteur et de l'environnement ;
- ✓ Les constructions à destination d'habitation hors des cas mentionnés à l'article UY 2 ;
- ✓ Les constructions à destination d'usage industriel ;
- ✓ Les ICPE soumises à déclaration ou autorisation hors des cas mentionnés à l'article UY 2 ;
- ✓ Les constructions à destination relative à l'exploitation agricole à l'exception des extensions, améliorations ou reconstruction des installations existantes ;
- ✓ Les aires de stationnement hors des cas mentionnés à l'article UY 2 ;
- ✓ les antennes de téléphonie mobile sur mat ;
- ✓ les aérogénérateurs hors des cas mentionnés à l'article UY 2.

ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R 421-23 f) du Code de l'Urbanisme s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
- ✓ Les constructions à destination d'habitation nouvelles à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour le fonctionnement, la surveillance ou la sécurité des établissements et que leur SHON ne dépasse pas 170 m² ;
- ✓ Les extensions de constructions à destination d'habitation existantes à condition que cette extension soit nécessaire à une amélioration du confort sanitaire ou à la création d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas ;
- ✓ Les ICPF, soumises à déclaration ou autorisation à condition de ne pas apporter de gêne ou de danger pour le voisinage ;
- ✓ les aérogénérateurs s'ils sont uniquement destinés à la consommation interne de l'établissement où ils sont implantés et à condition que leur hauteur totale n'excède pas 20 mètres.

ARTICLE UY 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

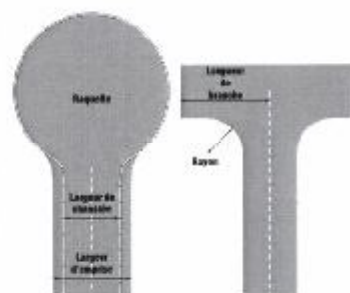
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre. Tout nouvel accès direct sur la RD 1 est interdit.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc .

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 10 m et la largeur minimale de la chaussée sera de 6 m.

Les voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur auront leur partie terminale aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

Les dispositions prises en matière d'assainissement devront être compatibles avec le règlement d'assainissement communal.

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.

Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics ou qui ne pourront être traitées par un dispositif autonome doivent être évacuées par une entreprise agréée.

- ✓ **Eaux pluviales** :

Rappel

- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues des diverses surfaces imperméabilisées seront collectées et dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial. Les eaux pluviales issues des zones de stationnement et de circulation des véhicules à moteur à explosion ou des zones de stockage d'hydrocarbures devront faire l'objet d'un traitement par déshuileur-déboureur avant rejet.

Si elles ne peuvent être évacuées vers le réseau public sans porter atteinte à la sécurité publique ou à la qualité de l'environnement, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention conforme aux exigences de la réglementation en vigueur. Ces installations de ramponnage seront conçues soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle d'un ensemble de constructions, soit à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

4.3. Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UY 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

L'implantation des constructions devra être conformes avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement Sectorielles.

Elles devront en outre être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement (dans le cas de voies privées la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement).

Toutefois, pourront être implantés avec un recul de 3 mètres au moins de l'alignement :

- les bâtiments à usage de logements autorisés par l'article UY 2, sauf en bordure de la RD 1 ;
- les postes de distribution de carburant, sauf en bordure de la RD 1.

Lorsque le projet de construction concerne juxta un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

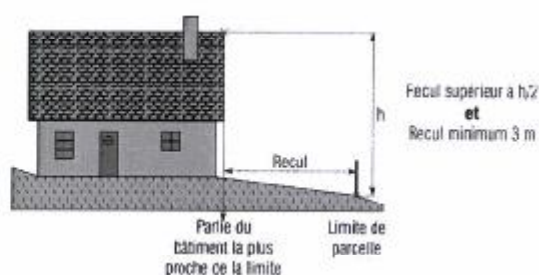
ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Les constructions doivent être réalisées :

- soit en retrait des limites séparatives.
- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier 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, avec un minimum de 10 mètres.



ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres, l'espace libre étant conçu pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Si au moins l'une des deux façades est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux de travail, cette distance doit être au moins égale à la hauteur de la façade qui fait face à ces baies, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions de toute nature ne peut excéder 12 mètres à partir du terrain naturel. Des adaptations de hauteur peuvent cependant être autorisées pour raisons techniques justifiées liées à la nature de l'activité sans toutefois dépasser 15 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, la hauteur maximum est limitée à un rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+comble). Les constructions à usage d'habitation intégrées à un bâtiment à vocation industrielle seront assimilées à ce dernier.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Généralités

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

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les murs frontons,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

11.2. Le volume des constructions

Les grands volumes constitués d'un seul parallélépipède sont proscrits.

11.3. Les toitures

Pour les toitures non traitées en terrasses, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun tuile.

11.4. Murs et Revêtement des constructions

Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant, bâti ou non. Les constructions annexes et maisons de gardien doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

Sont interdits :

- Les couleurs vives et le blanc pur sauf éléments de signalisation d'un danger,
- Les surfaces réfléchissantes représentant plus d'un tiers de la surface du mur considéré.

11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

Non réglementées.

11.6. Les garages et annexes

Sans objet.

11.7. Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent être sobres et dépourvues d'ornementation fantaisiste. Les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité. Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

Sur les limites séparatives, les clôtures devront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Néanmoins, des clôtures pleines pourront être autorisées si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité.

11.8. Les vitrines commerciales et les enseignes

Il ne sera pas admis plus d'une enseigne par façade. Les enseignes indiquant autre chose que la raison sociale de l'entreprise sont interdites.

Les totems sont interdits.

11.9. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires ainsi que les dépôts seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE UY 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

12.1 - Dimension des places et des accès

Sur chaque parcelle, le stationnement doit être organisé de façon à ménager des aires suffisantes pour assurer la circulation et les manœuvres des véhicules, y compris ceux de livraison et de service, dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30m

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 6,50 m
- Largeur : 2,50m

12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement pour les véhicules de transport des personnes à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate. En plus de ces places destinées aux véhicules de transport des personnes, il doit être aménagé des places adaptées au nombre et à la nature des véhicules de livraison et de service requis par l'activité

Nota :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

En cas d'aménagement d'un bâtiment existant se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies ci-après, sur le terrain propre ou à proximité immédiate.

✓ **Constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées par l'article UY 2**

Il sera aménagé au moins **2 places de stationnement** par logement.

✓ **Constructions à usage de bureaux et Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il sera aménagé au moins une place de stationnement par tranche de 25 m² de **surface hors oeuvre nette affectée aux activités.**

✓ **Constructions à usage commercial**

Il sera aménagé au moins une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

✓ **Constructions à destination d'hébergement hôtelier**

Il sera aménagé au moins :

- une place de stationnement destinée aux véhicules légers par chambre ;
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

✓ **Constructions à destination d'activité d'artisanat**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette affectée aux activités plus au moins une place destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m².

✓ **Constructions à destination d'entrepôt**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 30 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités.

**ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS
CLASSÉS - JARDINS**

Les espaces libres intérieurs indépendamment des aires de stationnement et d'évolution doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle.

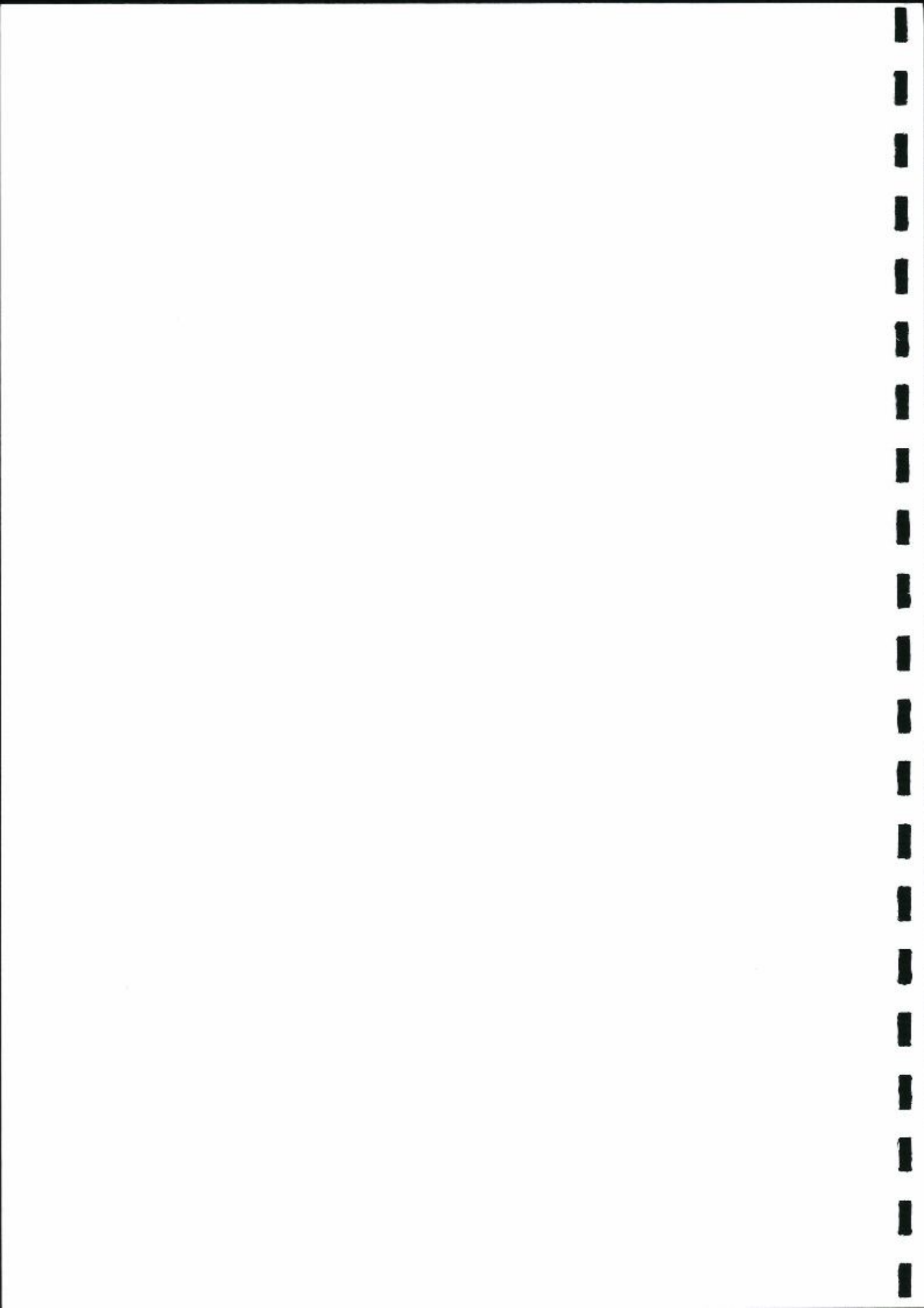
Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 6 places de stationnement et agrémentées de haies vives.

Les terrains figurés au plan par un quadrillage orthogonal et des cercles inscrits dans ce quadrillage sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.



CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ

Dans l'emprise couverte aux plans n° 4.2-A et 4.2-C (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie I (LGV Est et A4), catégorie III (RD 1 pour partie), et catégorie IV (RD 1 pour partie) les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

Rappels

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

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les constructions à usage d'habitation, à l'exception du cas visé à l'article UZ 2
- ✓ les commerces de grande distribution,
- ✓ les dépôts non couverts de ferrailles, de déchets ainsi que des entreprises de cassage de voitures,
- ✓ les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou de paysagement,
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toutes carrières,
- ✓ les campings et caravanings,
- ✓ les parcs d'attraction et de loisirs.

Dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage comme zones humides ou axes de ruissellement, sont de plus interdites :

- ✓ les constructions ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après ;

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les logements mais seulement les logements de fonction destinés au personnel dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements autorisés,
- ✓ les installations techniques directement liées à un service public à condition que ne soient pas compromises de façon certaine les conditions d'environnement (vues, ensoleillement...),
- ✓ les dépôts de matières premières et produits finis liés à la production de l'entreprise à la condition qu'ils soient ordonnancés et que des dispositifs d'écran végétal soient mis en place (cf article UZ 13 ci-après).

Dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage comme zones humides ou axes de ruissellement :

- ✓ Les constructions à la double condition que le niveau du rez-de-chaussée soit situé à 30 cm au moins au dessus de la cote de la route et du terrain naturel et qu'aucune ouverture ne soit réalisée en dessous de cette cote du côté du vecteur de ruissellement.

ARTICLE UZ 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. En outre, ils devront permettre l'entrée des poids-lourds sans manœuvre excessive sur la voirie publique.

ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, après avis des services compétents.

4.2. Alimentation en eau industrielle

L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise mais doit être faite en accord avec les services compétents.

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents ne nécessitant pas de pré-épuration ou pré-épurés conformément aux dispositions en vigueur. Les constructions à usage d'habitation autorisées doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les constructeurs devront prévoir des bassins de rétention des eaux pluviales provenant de leur site, proportionnels à la surface occupée, en conformité avec le règlement d'assainissement de la ZID de l'Omois.

ARTICLE UZ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Autoroute A4

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 70 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute A4. Cette marge de recul sera plantée suivant les prescriptions de l'article UZ 13.

Voies primaire et rond-point

Les constructions devront respecter une marge de recul de 31 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Voies secondaires

Les constructions devront respecter une marge de recul de 23 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Voies tertiaires

Les constructions devront respecter une marge de recul de 21 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée de tout point du bâtiment à la limite séparative sera de huit mètres minimum.

ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments pourront être contigus ou non à condition :

* qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- ✓ la moitié de la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 6 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales éclairant des bureaux ou salles de repas et repos,
- ✓ la moitié de la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 6 mètres si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte,
- ✓ au 1/3 de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 4 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

* que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 mètres.

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 % maximum de la superficie du terrain.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à 15 m à l'égout du toit.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Volumétrie

Les constructions présenteront un aspect volumétrique simple avec une modénature à l'échelle du volume. Le matériau de couverture, terrasse ou toiture, sera de tonalité sombre, étant exclus les tôles ordinaires ondulées et les papiers goudronnés.

11-2 Façades

Les façades quelles qu'elles soient, seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments d'une même parcelle et la qualité générales des espaces.

11-3 Sujétions particulières

Pour les bâtiments construits entre l'autoroute et la voie primaire, les façades devront présenter une qualité de traitement adaptée à « l'effet vitrine » de la zone.

11-4 Couleurs

Les couleurs dominantes devront essentiellement appartenir aux gammes suivantes : gris, rouge, brun, vert foncé, avec le contre-point d'une couleur différente à choisir en fonction du logo de l'entreprise.

11-5 Clôtures

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. En cas de réalisation de clôtures sur rue, elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage doublés de haies vives. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur surface.

La hauteur des clôtures sur rue ne pourra dépasser 1m20 (muret) ou 1m80 (grille ou grillage) ; sur les limites séparatives, elles pourront atteindre 2m10.

Dans les cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités et de leurs installations ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines seront prescrites, cachées par une haie vive en limite de propriété.

Les clôtures seront réalisées :

- * par une grille à barreaudage simple et vertical de couleur verte,
- * par un grillage soudé à mailles rectangulaires et montants métalliques de type Beckaert, Gantois, Elkosta ou similaire, de couleur verte,
- * par un muret d'une hauteur de 1.20 m maximum, enduit lissé deux faces de coloris sable.

ARTICLE UZ 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12-1 Activités de logistique et d'entrepôts

Les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à 10% de la surface hors œuvre nette construite.

12-2 Activités de production

Les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à 20% de la surface hors œuvre nette construite.

12-3 Activités tertiaires et de bureaux

Les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à 60% de la surface hors œuvre nette construite.

12-4 Hôtels

Les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à 60% de la surface hors œuvre nette construite. Par ailleurs une aire permettant le stationnement momentané des autocars devra être réalisée.

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- ✓ Les espaces libres des constructions, hors les voies d'accès, les cours de service et les aires de stationnement, devront être plantés et traités en espaces paysagers. Ces espaces paysagers représenteront au minimum 15 % de la surface de la parcelle.
- ✓ Les espaces libres seront plantés et engazonnés. Il y a lieu de diversifier les traitements : espaces composés, bouquets d'arbres formant de petits boqueteaux, espaces engazonnés clairsemés d'essences ornementales, alignements de haute tige.
- ✓ Ces espaces plantés comporteront au minimum un arbre de grand développement pour 300 m² (on entend par grand développement des sujets qui dépassent 7 m à l'âge adulte). Ils devront par ailleurs avoir une hauteur minimum de 2 m sous couronne au moment de leur plantation.
- ✓ Des espaces strictement engazonnés sont admis (sans qu'ils puissent se généraliser sur l'ensemble des extérieurs d'un lot) s'ils ont pour effet d'accompagner partiellement une architecture ou un avènement extérieur (sculpture, fontaine...).

Marge de recul de l'autoroute A4

- ✓ La marge de recul de l'autoroute A4 sera traitée en pelouse continue, ponctuée de bouquets d'arbres et de haies taillées, évoquant le vignoble champenois. Le stationnement des véhicules est interdit dans cette zone.

Aires de parking

- ✓ Les aires seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de parking, afin d'éviter l'effet de glacis de nappes minéralisées. Un accompagnement d'arbustes et de couvre-sols entre les rangées de voitures et de camions sera réalisé avec un ratio minimum de 8 % par rapport à la superficie de l'aire de parking.

Haies végétales de clôture

- ✓ Ces haies auront une hauteur minimum de 1,60 m sur le domaine public. Elles pourront être soit vives ou taillées maison comporteront au moins 30 % d'espèces persistantes. L'utilisation de conifères autres que l'If est interdite. Les plantations seront réalisées de la manière suivante :
 - * jeunes plants : tous les 0.30 m si une seule ligne et 0.60 m en quinconce si deux lignes,
 - * arbustes : tous les 0.75 m si une seule ligne et 1.50 m en quinconce si deux lignes.

Ecrans végétaux pour zones de stockage

- ✓ Haies libres de hauteur minimum de 2 m suffisamment larges pour occulter les vues et comportant au moins 70 % de persistants.

Taille minimum des arbres et arbustes à planter :

- * arbres d'alignement et d'ornement : 16 / 18

* arbres en cépées : 250/300, 2 à 3 troncs,

* conifères : 100/150,

* arbustes : 60/80,

* couvre-sols : 20/30.

Un plan d'aménagement des espaces libres, accompagné d'une notice explicative précisant notamment la nature des matériaux, l'ordonnancement des aires de stockage, l'agencement des aires et des dispositifs de stockage et des déchets et les essences des végétaux envisagés, accompagnera obligatoirement la demande de permis de construire.

Autres

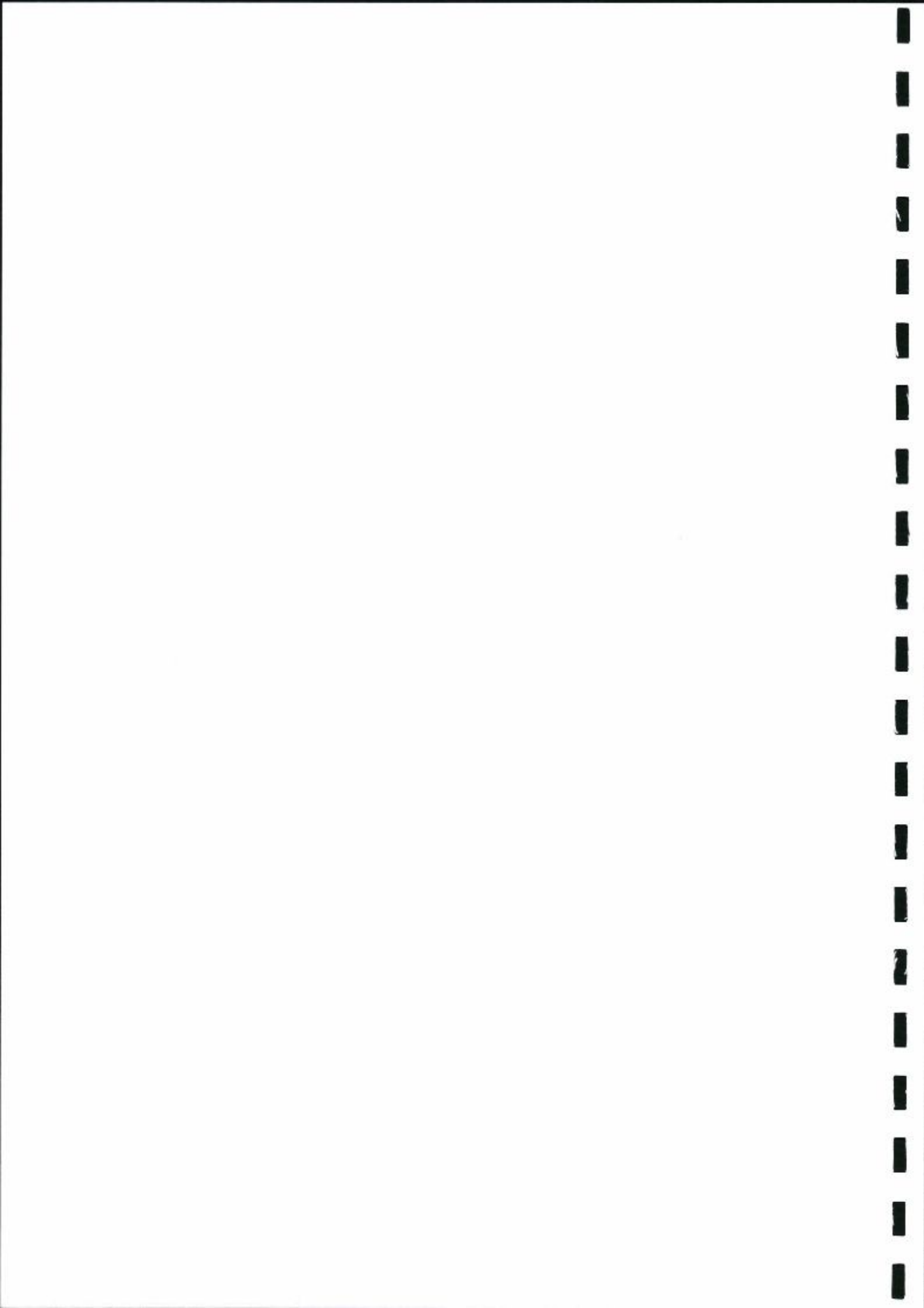
Pour répondre aux exigences de la réglementation en matière de collecte des DMA, obligation est faite au maître d'ouvrage de prévoir des locaux suffisamment vastes pour recevoir les containers poubelles compatibles avec le mode de collecte. Il pourra s'en exonérer en cas d'impossibilité technique par le versement d'une redevance.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE IV :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU Y

Dans l'emprise couverte aux plans n° 4.2-A et 4.2-C (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie I (LGV Est et A4), catégorie III (RD 1 pour partie), et catégorie IV (RD 1 pour partie) les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

Rappels

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

ARTICLE 2AU Y 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2AU Y 2.

ARTICLE 2AU Y 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et les Orientations d'Aménagement Sectoriel :

- ✓ Les constructions et installations d'équipement d'intérêt général compatibles avec la vocation de la zone.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

ARTICLE 2AUY 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

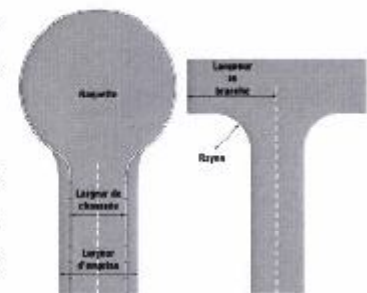
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre. Tout nouvel accès direct sur la RD 1 est interdit.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc .

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 10 m et la largeur minimale de la chaussée sera de 6 m.

Les voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur auront leur partie terminale aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



ARTICLE 2AUY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

Les dispositions prises en matière d'assainissement devront être compatibles avec le règlement d'assainissement communal.

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux pluviales** :

Rappel

- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues des diverses surfaces imperméabilisées seront collectées et dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial. Les eaux pluviales issues des zones de stationnement et de circulation des véhicules à moteur à explosion ou des zones de stockage d'hydrocarbures devront faire l'objet d'un traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet.

Si elles ne peuvent être évacuées vers le réseau public sans porter atteinte à la sécurité publique ou à la qualité de l'environnement, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

4.3. Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE 2AUY 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux constructions nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de :

- ✓ 100 m de l'axe de l'autoroute A4 ;
- ✓ 75 m de l'axe de la RD 1.

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 2AUY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

A 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 trois mètres.

ARTICLE 2AUY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUY 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUY 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUY 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE
STATIONNEMENT**

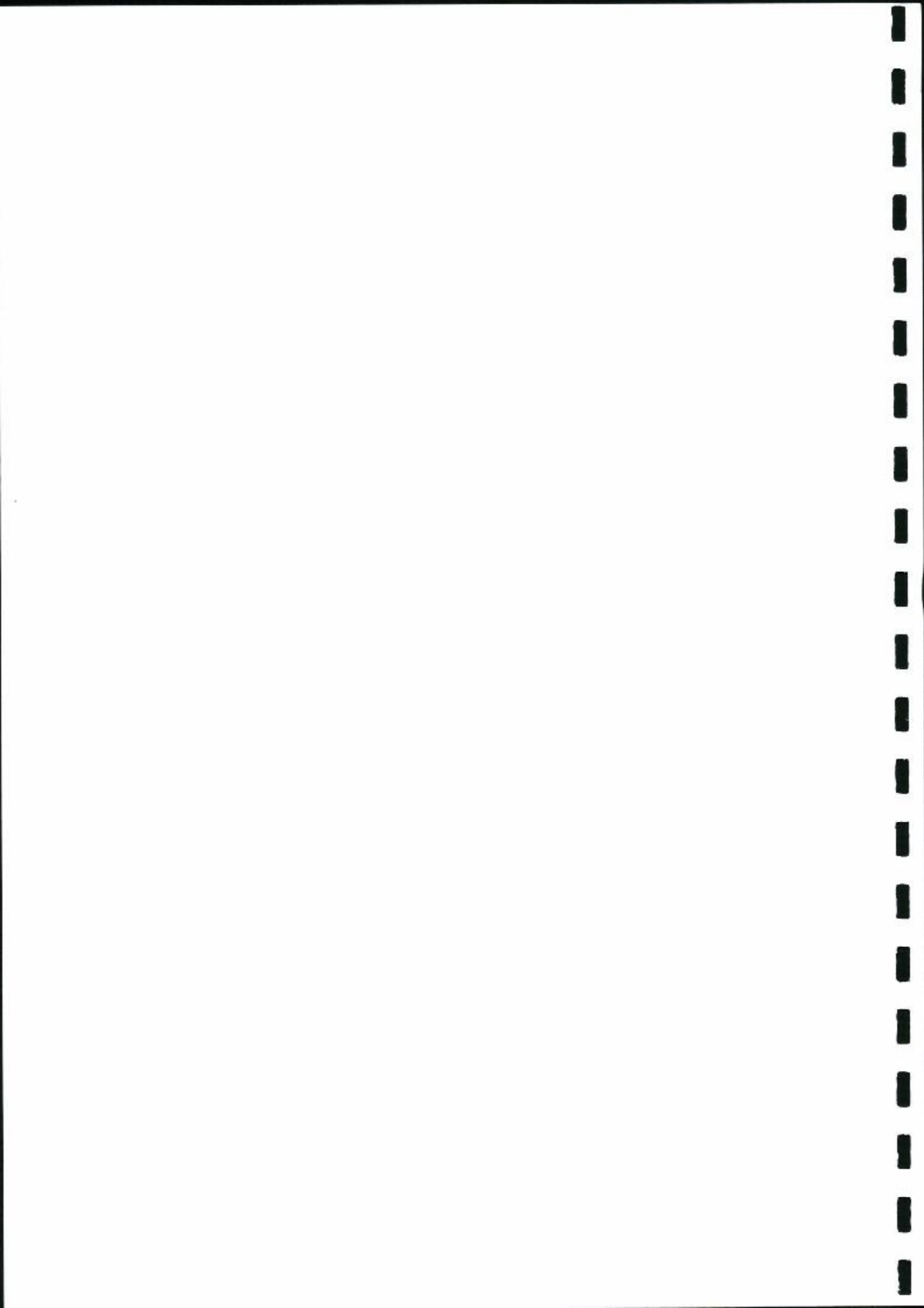
Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS
CLASSÉS - JARDINS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUZ

Dans l'emprise couverte aux plans n° 4.2-A et 4.2-C (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie I (LGV Est et A4), catégorie III (RD 1 pour partie), et catégorie IV (RD 1 pour partie) les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

Rappels

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

ARTICLE 1AUZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les constructions à usage d'habitation, à l'exception du cas visé à l'article 1AUZ 2
- ✓ les commerces de grande distribution,
- ✓ les dépôts non couverts de ferrailles, de déchets ainsi que des entreprises de cassage de voitures,
- ✓ les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou de paysagement,
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toutes carrières,
- ✓ les campings et caravanings,
- ✓ les parcs d'attraction et de loisirs.

ARTICLE 1AUZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les logements mais seulement les logements de fonction destinés au personnel dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements autorisés,
- ✓ les installations techniques directement liées à un service public à condition que ne soient pas compromises de façon certaine les conditions d'environnement (vues, ensoleillement...),
- ✓ les dépôts de matières premières et produits finis liés à la production de l'entreprise à la condition qu'ils soient ordonnancés et que des dispositifs d'écran végétal soient mis en place (cf article 1AUZ. 13 ci-après).

ARTICLE 1AUZ 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. En outre, ils devront permettre l'entrée des poids-lourds sans manœuvre excessive sur la voirie publique.

ARTICLE 1AUZ 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, après avis des services compétents.

4.2. Alimentation en eau industrielle

L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise mais doit être faite en accord avec les services compétents.

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents ne nécessitant pas de pré-épuration ou pré-épurés conformément aux dispositions en vigueur. Les constructions à usage d'habitation autorisées doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les constructeurs devront prévoir des bassins de rétention des eaux pluviales provenant de leur site, proportionnels à la surface occupée, en conformité avec le règlement d'assainissement de la ZID de l'Omois.

ARTICLE 1AUZ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies primaire et rond-point

Les constructions devront respecter une marge de recul de 31 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Voies secondaires

Les constructions devront respecter une marge de recul de 23 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Voies tertiaires

Les constructions devront respecter une marge de recul de 21 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE 1AUZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée de tout point du bâtiment à la limite séparative sera de huit mètres minimum.

ARTICLE 1AUZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments pourront être contigus ou non à condition :

* qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- ✓ la moitié de la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 6 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales éclairant des bureaux ou salles de repas et repos,
- ✓ la moitié de la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 6 mètres si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte
- ✓ au 1/3 de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 4 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

* que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AUZ 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50% maximum de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à 15 m à l'égout du toit.

ARTICLE 1AUZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Volumétrie

Les constructions présenteront un aspect volumétrique simple avec une modénature à l'échelle du volume. Le matériau de couverture, terrasse ou toiture, sera de tonalité sombre, étant exclus les tôles ordinaires ondulées et les papiers goudronnés.

11-2 Façades

Les façades quelles qu'elles soient, seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments d'une même parcelle et la qualité générales des espaces.

11-3 Sujétions particulières

Pour les bâtiments construits entre l'autoroute et la voie primaire, les façades devront présenter une qualité de traitement adaptée à « l'effet vitrine » de la zone.

11-4 Couleurs

Les couleurs dominantes devront essentiellement appartenir aux gammes suivantes : gris, rouge, brun, verte foncé, avec le contre-point d'une couleur différente à choisir en fonction du logo de l'entreprise.

11-5 Clôtures

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. En cas de réalisation de clôtures sur rue, elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage doublés de haies vives. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur surface.

La hauteur des clôtures sur rue ne pourra dépasser 1m20 (muret) ou 1m80 (grille ou grillage) ; sur les limites séparatives, elles pourront atteindre 2m10.

Dans les cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités et de leurs installations ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines seront prescrites, cachées par une haie vive en limite de propriété.

Les clôtures seront réalisées :

- * par une grille à barreaudage simple et vertical de couleur verte,
- * par un grillage soudé à mailles rectangulaires et montants métalliques de type Beckaert, Gantois, Elkosta ou similaire, de couleur verte,
- * par un muret d'une hauteur de 1.20m maximum, enduit lissé deux faces de coloris sable.

11-6 Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires ainsi que les dépôts seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE 1AUZ 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12-1 Activités de logistique et d'entrepôts

Les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à 10% de la surface hors œuvre nette construite.

12-2 Activités de production

Les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à 20% de la surface hors œuvre nette construite.

12-3 Activités tertiaires et de bureaux

Les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à 60% de la surface hors œuvre nette construite.

12-4 Hôtels

Les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à 60% de la surface hors œuvre nette construite. Par ailleurs une aire permettant le stationnement momentané des autocars devra être réalisé.

ARTICLE 1AUZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- ✓ Les espaces libres des constructions, hors les voies d'accès, les cours de service et les aires de stationnement, devront être plantés et traités en espaces paysagers. Ces espaces paysagers représenteront au minimum 15 % de la surface de la parcelle.
- ✓ Les espaces libres seront plantés et engazonnés. Il y a lieu de diversifier les traitements : espaces composés, bouquets d'arbres formant de petits boqueteaux, espaces engazonnés clairsemés d'essences ornementales, alignements de haute tige.
- ✓ Ces espaces plantés comporteront au minimum un arbre de grand développement pour 300 m² (on entend par grand développement des sujets qui dépassent 7 m à l'âge adulte). Ils devront par ailleurs avoir une hauteur minimum de 2 m sous couronne au moment de leur plantation.
- ✓ Des espaces strictement engazonnés sont admis (sans qu'ils puissent se généraliser sur l'ensemble des extérieurs d'un lot) s'ils ont pour effet d'accompagner partiellement une architecture ou un évènement extérieur (sculpture, fontaine...).

Zone non aedificandi

Cette zone sera traitée en pelouse continue, ponctuée de bouquets d'arbres et de haies taillées, évoquant le vignoble champenois, suivant plan de paysagement indicatif annexé. Le stationnement des véhicules est interdit dans cette zone.

Aires de parking

Les aires seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de parking, afin d'éviter l'effet de glacis de nappes minéralisées. Un accompagnement d'arbustes et de couvre-sols entre les rangées de voitures et de camions sera réalisé avec un ratio minimum de 8% par rapport à la superficie de l'aire de parking.

Haies végétales de clôture

Ces haies auront une hauteur minimum de 1.60m sur le domaine public. Elles pourront être soit vives ou taillées mais comporteront au moins 30% d'espèces persistantes. L'utilisation de conifères autres que l'If est interdite. Les plantations seront réalisées de la manière suivante :

- * jeunes plants : tous les 0.30m si une seule ligne et 0.60m en quinconce si deux ligne,
- * arbustes : tous les 0.75m si une seule ligne et 1.50m en quinconce si deux lignes.

Écrans végétaux pour zones de stockage

Haies libres de hauteur minimum de 2m suffisamment larges pour occulter les vues et comportant au moins 70% de persistants.

Taille minimum des arbres et arbustes à planter :

- * arbres d'alignement et d'ornement : 16/18

* arbres en cépées : 250/300, 2 à 3 troncs,

* conifères : 100/150,

* arbustes : 60/80,

* couvre-sols : 20/30.

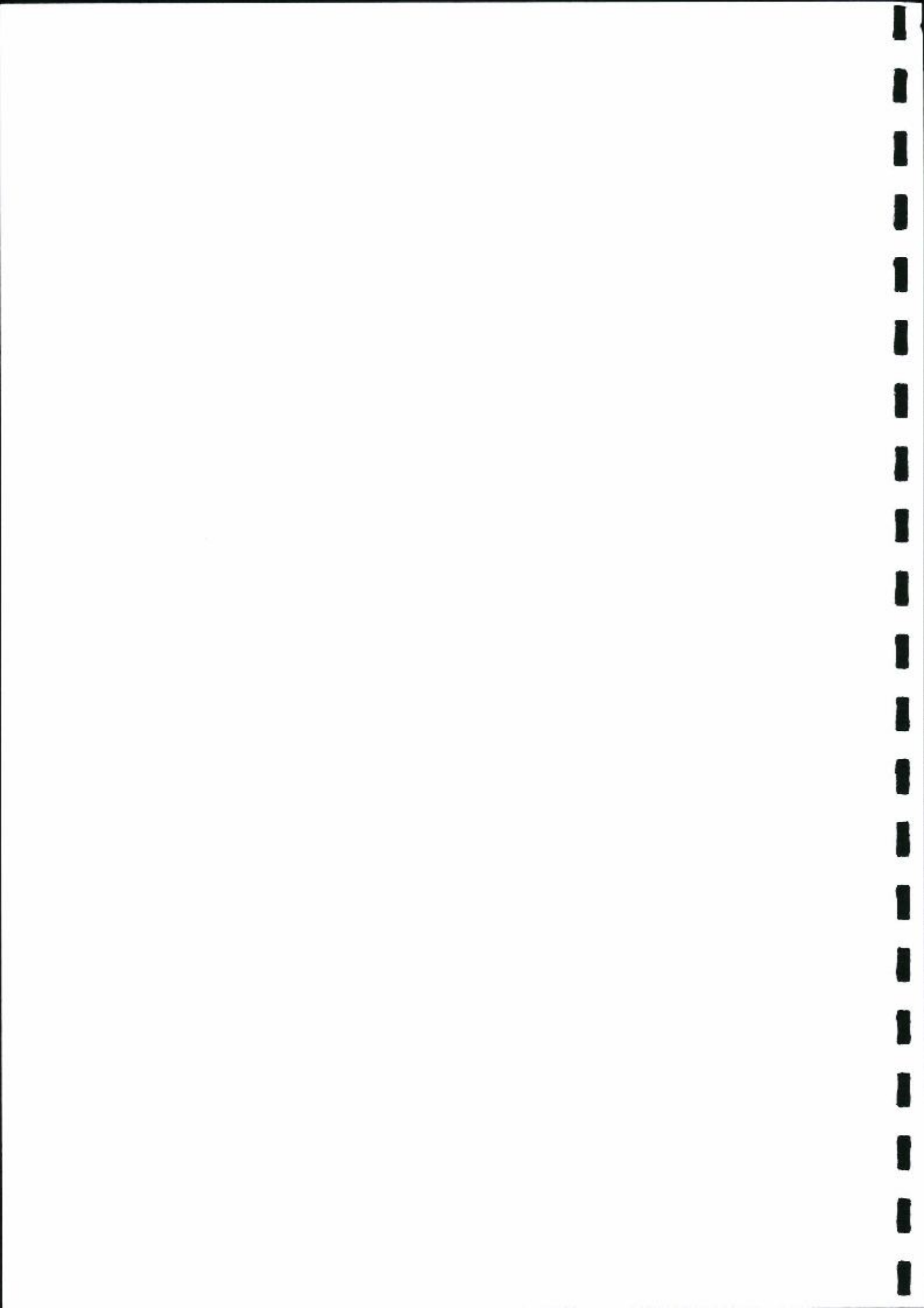
Un plan d'aménagement des espaces libres, accompagné d'une notice explicative précisant notamment la nature des matériaux, l'ordonnement des aires de stockage, l'agencement des aires et des dispositifs de stockage et des déchets et les essences des végétaux envisagés, accompagnera obligatoirement la demande de permis de construire.

Autres

Pour répondre aux exigences de la réglementation en matière de collecte des DMA, obligation est faite au maître d'ouvrage de prévoir des locaux suffisamment vastes pour recevoir les containers poubelles compatibles avec le mode de collecte. Il pourra s'en exonérer en cas d'impossibilité technique par le versement d'une redevance.

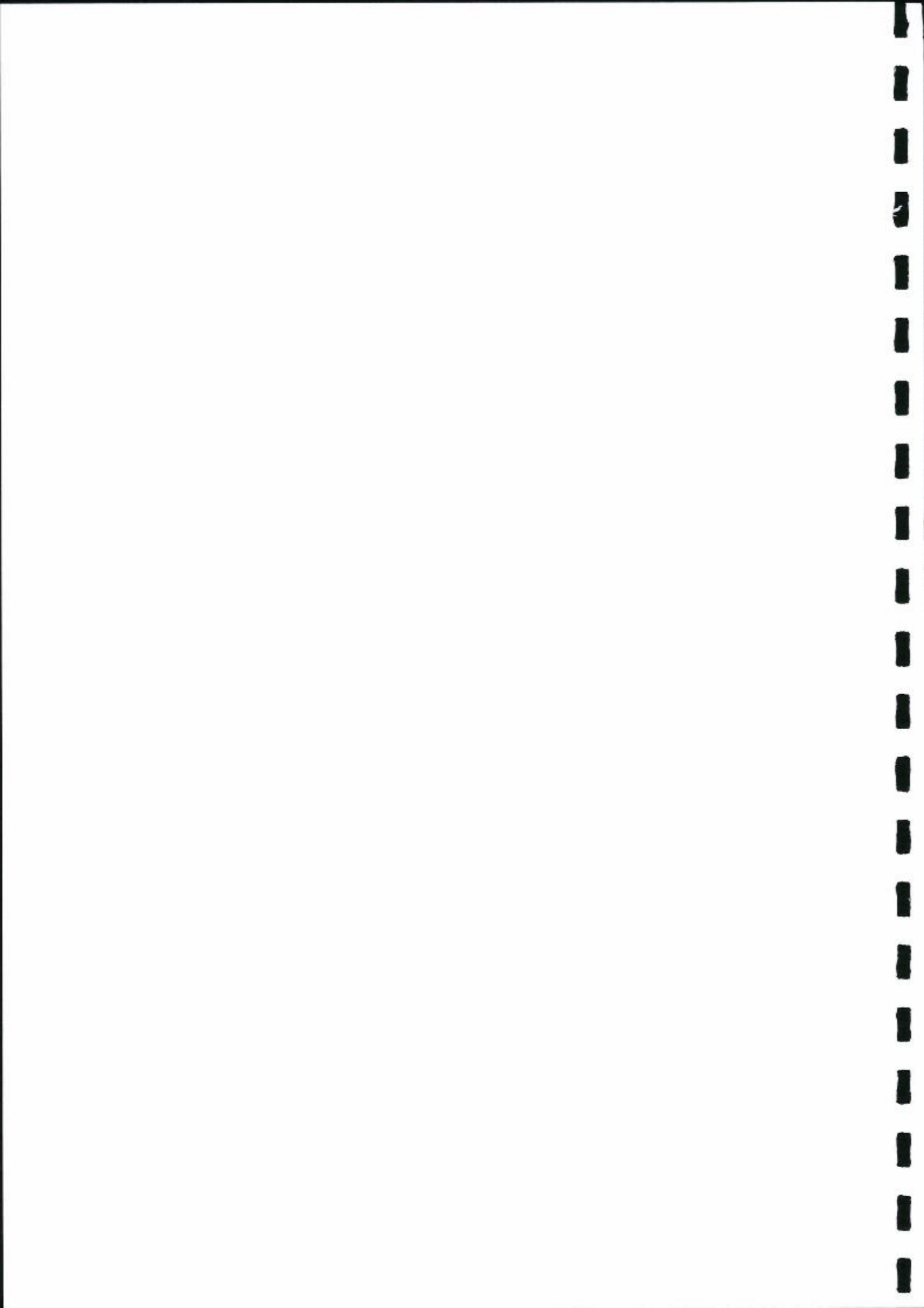
ARTICLE 1AUZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.



TITRE V :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Dans l'emprise couverte aux plans n° 4.2-A et 4.2-C (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie I (LGV Est et A4), catégorie III (RD 1 pour partie), et catégorie IV (RD 1 pour partie) les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions non liées aux activités agricoles hors des cas mentionnés à l'article A 2 ;
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage hors des cas mentionnés à l'article A 2 ;
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ Les carrières hors des cas mentionnés à l'article A 2.

Dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage comme zones humides ou axes de ruissellement, sont de plus interdites :

- ✓ les constructions ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après ;

Dans le secteur A_g, sont interdites :

- ✓ les constructions autres que celles prévues à l'article 2 ci-après ;

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation à conditions qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole ;
- ✓ Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de diversification agricole (activités se situant dans le prolongement des activités agricoles, dont la valorisation non alimentaire de la biomasse agricole) à condition que ces activités conservent un caractère annexe ;
- ✓ Les équipements publics (en particulier routiers et ferroviaires) à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;
- ✓ Les installations d'assainissement autonomes liées à une habitation (même située dans une autre zone) à la triple condition d'être situées sur la même unité foncière que ladite construction d'habitation, de ne pas dépasser le niveau du terrain naturel et de ne pas apporter de nuisances supplémentaires pour le voisinage ;
- ✓ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors oeuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage à la triple condition que le nombre d'emplacements soit inférieur ou égal à 6, que le nombre de campeurs soit inférieur à 20 et qu'ils soient situés à proximité d'une ferme ;
- ✓ Les carrières à condition que leur réaménagement après extraction permette la reprise de l'exploitation agricole des terrains concernés.

Dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage comme zones humides ou axes de ruissellement :

- ✓ Les constructions à la double condition que le niveau du rez-de-chaussée soit situé à 30 cm au moins au dessus de la cote de la route et du terrain naturel et qu'aucune ouverture ne soit réalisée en dessous de cette cote du côté du vecteur de ruissellement.

Dans le secteur A_P, sont admises dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les constructions et installations diverses ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'un centre équestre ;

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.

Aucun nouvel accès direct sur la RD 1 n'est autorisé en dehors des secteurs où la visibilité est assurée sur 100 m de part et d'autre.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à la législation en vigueur.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.

Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée ou rejetées après traitement si nécessaire dans le milieu naturel, dans le respect des diverses dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment de celles du Code de l'Environnement.

- ✓ **Eaux pluviales** :

Rappel

- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

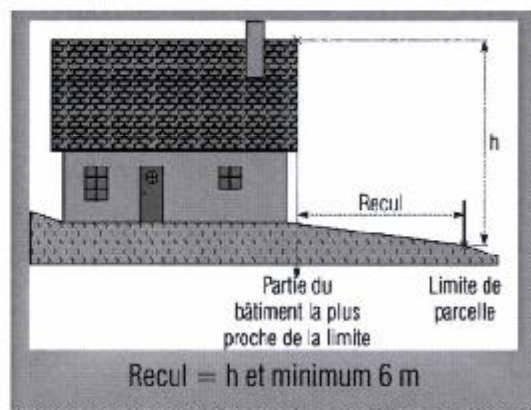
ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus rapproché des voies publiques ou des limites d'emprise publiques doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 15 mètres.

De plus, à l'exception des constructions liées ou nécessaires à la voirie routières ou aux voies de chemin de fer, des services publics exigeant la proximité immédiate de la route, des bâtiments d'exploitation agricole, des réseaux d'intérêt public et des aménagements et extensions de bâtiments existants, toute construction ou installation est interdite à moins de :

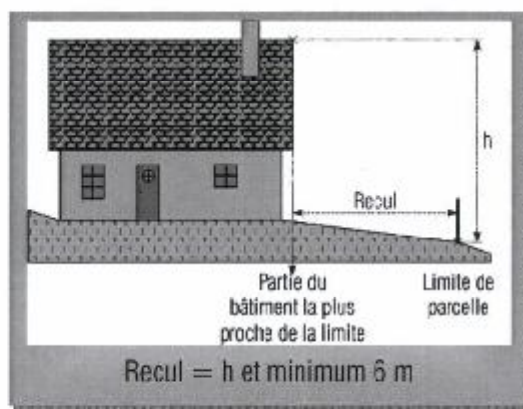
- ✓ 100 m de l'axe de l'autoroute A4 ;
- ✓ 100 m de l'axe de la RD 1 au Sud de la route d'Époux-Bézu ;
- ✓ 75 m de l'axe de la RD 1 au Sud de la route d'Époux-Bézu ;
- ✓ 25 m de l'axe des autres routes départementales.



ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus rapproché des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.



ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

10.1. Constructions à usage d'habitation

La hauteur maximum est limitée à un rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+comble) et 3,50 m à l'égout de toit.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les extensions de bâtiments existants sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment étendu,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

10.2. Autres constructions

La hauteur maximale est limitée à 10 mètres; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour des raisons techniques, et ce sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage. 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, 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.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

Les dépôts de même que les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

L'aspect extérieur des bâtiments d'habitation autorisés par l'article A 2 sera soumis aux mêmes règles que celles de l'article UB 11.

ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

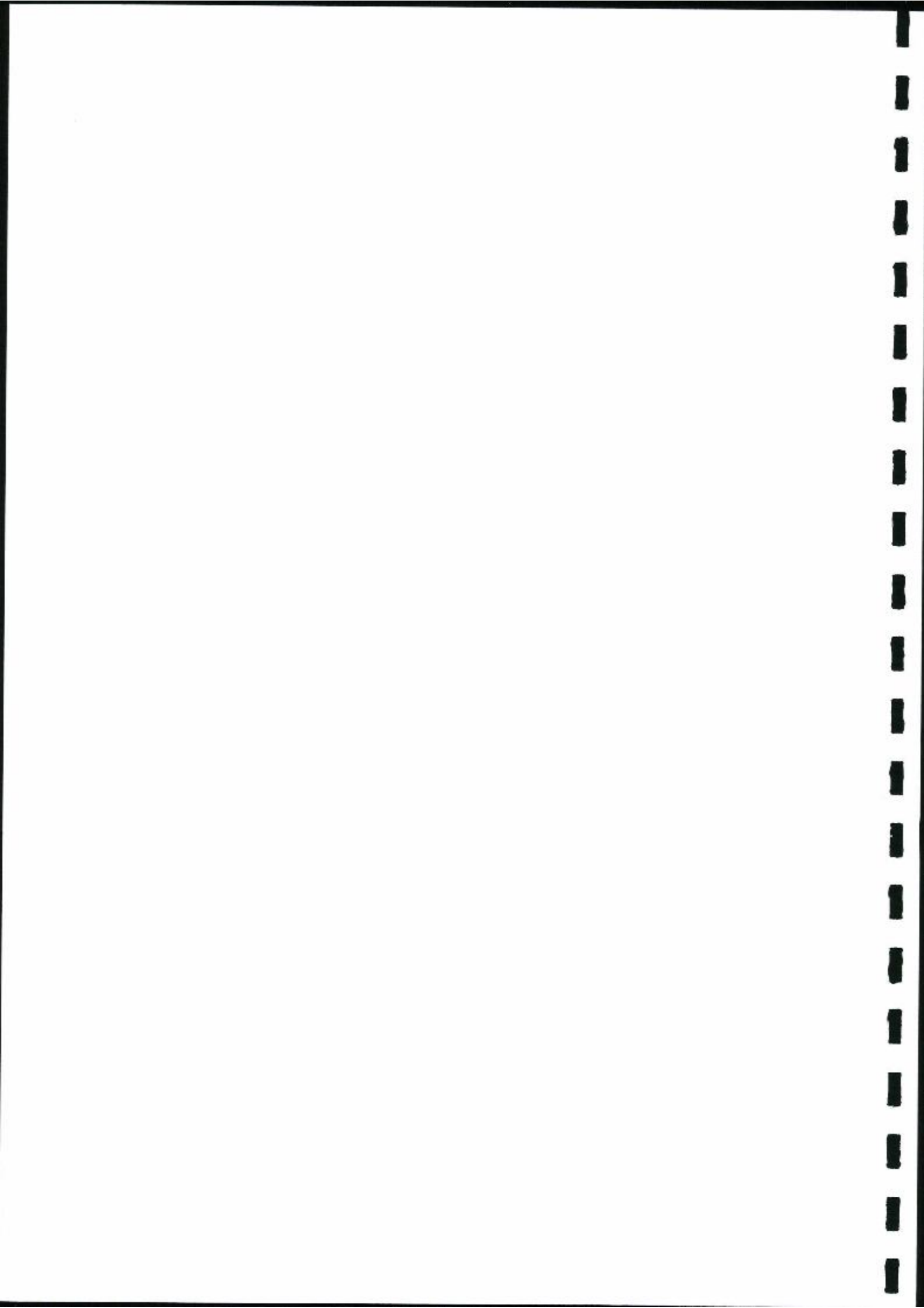
S'il n'existe pas de plantations autour de la ou des constructions projetées, il sera exigé de planter dans une bande de 10 m de large entourant les bâtiments, des arbres de haute tige à raison d'au moins 1 par tranche de 100 m² de cette bande.

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.



TITRE VI :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Dans l'emprise couverte aux plans n° 4.2-A et 4.2-C (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie I (LGV Est et A4), catégorie III (RD 1 pour partie), et catégorie IV (RD 1 pour partie) les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions de toute nature hors des cas mentionnés à l'article N2 ;
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ Les carrières hors des cas mentionnés à l'article N 2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone N, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les constructions et installations diverses ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation de la forêt, à l'entretien des cours d'eau, à la mise en valeur du patrimoine naturel ou à l'éducation à l'environnement ;
- ✓ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors oeuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;
- ✓ Les modifications et les extensions des constructions existantes dont la construction neuve serait interdite à condition que les extensions soient limitées (de l'ordre de 20 %) et sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage ;
- ✓ Les équipements publics (en particulier routiers et ferroviaires) à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;
- ✓ les aérogénérateurs s'ils ne sont destinés qu'à l'autoconsommation et s'ils ne créent pas de nuisances sonores ou paysagères ;
- ✓ Les installations d'assainissement autonomes liées à une habitation (même située dans une autre zone) à la triple condition d'être situées sur la même unité foncière que ladite construction d'habitation, de ne pas dépasser le niveau du terrain naturel et de ne pas apporter de nuisances supplémentaires pour le voisinage ;
- ✓ les annexes, garages s'ils sont situés sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation ;
- ✓ Les carrières à condition que leur réaménagement après extraction permette une valorisation écologique ou forestière des terrains concernés.

Dans le secteur N₁, sont de plus admises dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ Les installations et constructions liées aux activités sportives et ludiques sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une intégration harmonieuse dans le site.

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à la législation en vigueur.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux pluviales** :

Rappel

- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de :

- ✓ 100 m de l'axe de l'autoroute A4 ;
- ✓ 25 m de l'axe des routes départementales ;
- ✓ 25 m de l'axe des autres voies publiques.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 1 m des limites séparatives.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées avec un recul l'une par rapport à l'autre de 1 m au minimum.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux constructions nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures mutières.

Elle est limitée à 30 % de la surface de la parcelle, non compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 3,00 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage. 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, 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.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

Les dépôts de même que les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

Les clôtures seront exclusivement végétales.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 6 places de stationnement et agrémentées de haies vives.

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

