



**E3C**  
Bureau d'études

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

Département de l'Aisne  
**Commune de CHEZY-SUR-MARNE**



**Plan Local d'Urbanisme**  
**Dossiers de diffusion**  
**après contrôle de légalité**  
**4 – REGLEMENT**

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : 27/03/2015

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du : 29 janvier 2016

Enquête Publique du : 14/09/2015 au 13/10/2015

M. le Maire :

Révisé le					
Modifié le					

DOMAINE D'INTERVENTIONS: Urbanisme & Paysage / Environnement / Maîtrise foncière & gestion du patrimoine / Cartographie



# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) .....</b>	<b>14</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U <sub>A</sub> .....	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U <sub>B</sub> .....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U <sub>X</sub> .....	34
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....</b>	<b>41</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU <sub>B</sub> .....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU <sub>X</sub> .....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU <sub>B</sub> .....	58
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A) .....</b>	<b>61</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	61
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N) .....</b>	<b>68</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	68
<b>TITRE VI : ANNEXE « DÉFINITIONS » .....</b>	<b>75</b>
<b>TITRE VII : ANNEXE NUANCIER DE REFERENCE.....</b>	<b>82</b>
<b>TITRE VIII : ANNEXE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....</b>	<b>84</b>
<b>TITRE IX : ANNEXE LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES BÂTIS .....</b>	<b>89</b>



# TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement délimite les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHEZY-SUR-MARNE, délimitée aux documents graphiques intitulés « plan de zonage », par des couleurs et dénominations spécifiques.

## **ARTICLE DG 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**2.1 – Les règles de ce PLU se substituent à celles du titre I – chapitre I – section I de la partie règlementaire du Code de l'Urbanisme** (Règlement National d'Urbanisme défini aux articles R.111-2 à R.111-24-2), à l'exception des règles d'ordre public, conformément à l'article R.111-1, définies par les articles suivants qui continuent de s'appliquer :

- R.111-2 du CU = salubrité et sécurité publique
- R.111-4 du CU = sites archéologiques
- R.111-15 du CU = protection de l'environnement
- R.111-21 du CU = respect du caractère des lieux

Les termes et notions employés dans le règlement sont définies dans la partie annexe « définitions » qui constitue partie intégrante du règlement.

**2.2. – Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- 1) Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui seront reportées sur le plan des servitudes annexé au plan local d'urbanisme. Après l'expiration d'un délai d'un an, à compter soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- 2) L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes** en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4.

- 3) **Les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation préalable**, conformément aux dispositions des articles L 130-1 et suivants, et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 4) Le projet (autorisation d'urbanisme) peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre **la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**.
- 5) **Les règles spécifiques des lotissements**. Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme. Passé le délai de 10 ans à compter de la date d'autorisation de lotir, elles deviennent caduques si les colotis n'en demandent pas le maintien.
- 6) **Les dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables** dans les constructions, conformément aux dispositions des articles L.111-6-2, R 111-50 et R 111-50-1 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE DG 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-19 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1-5 8°, L.123-2, L.123-17, R.123-10, R.123-11 d) et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.
- les éléments de patrimoine paysager, environnementale, ou architecturale à protéger, mettre en valeur ou à requalifier exposés à l'article L.123-1-5-III-2°.

#### **3.1 – Les zones urbaines :**

##### **R 123-5 du C.U.**

*« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

3 catégories de zones urbaines sont retenues au PLU :

- **Ua** : zone urbaine ancienne
- **Ub** : zone urbaine récente correspondante aux extensions d'après-guerre (1948 et après)
- **Ux** : zone urbaine d'activité économique

A ces zones urbaines s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants **des titres I et II** du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

### 3.2 – Les zones à urbaniser :

#### R 123-6 du C.U.

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»

La zone à urbaniser du PLU comporte 3 catégories de zone :

- **1AUb** : zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation résidentielle
- **1AUx** : zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation économique
- **2AUb** : zone à urbanisation à long terme

A ces zones à urbaniser s'appliquent les dispositions des différents chapitres des **titres I et III** du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

### 3.3. – Les zones agricoles :

#### R 123-7 du C.U.

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.»

Le PLU distingue 1 zone agricole et 2 secteurs :

- **A** : correspondant à la vocation de la zone
  - **Aa** : secteur agricole inconstructible
  - **Av** : secteur agricole viticole AOC

A l'ensemble de la zone agricole s'appliquent les dispositions des différents chapitres des **titres I et IV** du présent règlement. La zone fait l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

### **3.4. – Les zones naturelles et forestières :**

#### **R 123-8 du C.U.**

*« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N, peuvent seules être autorisées :*

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.»*

Le PLU distingue 1 zone naturelle et 2 secteurs :

- **N** : correspond à la vocation de la zone
  - o **Nh** : secteur naturel d'habitat isolé
  - o **Np** : secteur naturel patrimoine (ZNIEFF)

A l'ensemble de la zone naturelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres des **titres I et V** du présent règlement. Les différents secteurs font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

### **ARTICLE DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

Elles ne peuvent être que des assouplissements apportés à l'application stricte de ces règles, et ne peuvent en aucun cas aboutir à un changement de type d'urbanisation ni porter atteinte aux droits des tiers.

## **ARTICLE DG 5 – REGLES GENERALES D'URBANISME**

Les règles générales d'urbanisme s'appliquant de façon cumulative avec les dispositions du règlement du PLU sont rappelées ci-après.

### **5.1 – Article R.111-2 Construction portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique**

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

### **5.2 – Article R.111-4 Construction portant atteinte aux sites archéologiques**

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

### **5.3 – Article R.111-15 Construction portant atteinte à l'environnement**

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

### **5.4 – Article R.111-21 Constructions portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains,...**

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

## **ARTICLE DG 6 – REGLES PARTICULIERES**

### **6.1 – Reconstruction après sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### **6.2 – Restauration d'un bâtiment ayant un intérêt architectural ou patrimonial**

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

### **6.3 – Bâti existant non conforme**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que

pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### **6.4 – Règles s'appliquant à la parcelle issue de la division en propriété ou en jouissance**

Dans le cas de lotissements ou de permis devant faire l'objet de divisions(s) en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque unité foncière ainsi divisée.

### **ARTICLE DG 7 – CLOTURES**

Les clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2 du code de l'urbanisme) sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 04/02/2011.

### **ARTICLE DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les périmètres des monuments historiques, des sites classés ou inscrits conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE DG 9 – EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1-5 8°, L.123-2, L.123-17, R.123-10, R.123-11 d) et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrage publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes.

### **ARTICLE DG 10 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

La commune a mis en place le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

## **ARTICLE DG 11 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER (article L.123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme)**

En référence à l'article L.123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme, le PLU peut « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1* ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les Titres II à V du règlement, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques décrites ci-dessous. De plus, A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R.421-17 (d) et R.421-23 (h) du code de l'urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

### **11.1 – Les éléments remarquables du paysage (boisement, réseau de haie et bosquet, ripisylve, etc.) repérés au titre d'élément du paysage sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :**

- Il est imposé l'entretien et le nettoyage des végétaux dans les zones identifiées. La coupe est autorisée dès lors qu'elle s'insère dans l'entretien des végétaux et qu'elle ne donne pas lieu à un défrichement.
- Ces éléments végétaux ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est de nécessité par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas, toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable. Dans certains cas, ces éléments végétaux doivent être recrées en appui des corridors écologiques identifiés. Toute transformation, voire destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique de surface équivalente.
- Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

Les éléments du paysage à préserver sont représentés sur le document graphique par une couleur verte claire.

### **11.2 – Les corridors écologiques identifiés sur le document graphique doivent être maintenus. Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :**

- Dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune.
- Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.

Les corridors écologiques sont représentés par une bande hachurée en orange au document graphique.

### **11.3 – Les éléments remarquables bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :**

- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

La liste des éléments remarquables bâtis est disponible au Titre IX du présent règlement en annexe : « Liste des éléments remarquables bâtis » et sont représentés par une étoile violette avec un numéro renvoyant à cette liste sur le document graphique.

### **11.4 – Les chemins et sentes identifiées sur les documents graphiques doivent être maintenues afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant :**

- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés ;
- Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

Les sentes et chemins de randonnées inscrites au PDIPR à protéger sont représentés par une bande verte au document graphique.

## **ARTICLE DG 12 – PLAN DE PREVENTION DE RISQUE NATUREL**

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) par débordement de la rivière « Marne » approuvé par arrêté préfectoral du 16 novembre 2007 et par un Plan de Prévention des Risques Inondations et Coulées de Boue (PPRicb) du Dolloir entre Chézy-sur-Marne et Nogentel approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2015.

Ces documents valent servitude d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU.

Conformément à l'article L562-1 du code de l'environnement, le règlement du PPR définit les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui incombent aux particuliers.

Ces dispositions s'appliquent aux activités et aux biens existants, ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions ou installations nouvelles, à l'exécution de tous les travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations ou réglementations en vigueur.

### **12.1 – PPRi débordement de la « Marne »**

Le PPRi précité définit et règlemente trois zones :

- a. Une zone rouge :** elle inclut les zones les plus exposées, où les inondations exceptionnelles sont redoutables en raison de l'intensité de certains paramètres physiques (hauteur d'eau, durée de submersion). Elle inclut également les zones d'expansion des crues, quel que soit la hauteur d'eau.

La règle qui y prévaut est de ne pas accroître l'exposition des personnes et des biens aux risques et d'y interdire toutes nouvelles constructions ou installations.

- b. Une zone bleue :** elle inclut les zones urbanisées inondables (sauf degré d'exposition exceptionnel) et joue lors d'inondations un rôle important d'expansion et de stockage des eaux de crue. Elle implique de ce fait la mise en œuvre de mesures de prévention administratives et techniques adaptées.

La règle qui y prévaut est prendre en compte les risques par le biais d'aménagement et de maîtriser l'urbanisation tout en diminuant la vulnérabilité des constructions existantes.

- c. Une zone blanche :** elle peut être bâtie ou non bâtie et n'est pas considérée comme exposée aux inondations de la Marne. Cependant quelques dispositions doivent y être respectées, notamment au titre de sa proximité avec les autres zones.

Dans l'emprise de ces zones, toute construction ou installation nouvelle, toute extension de construction existante ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou d'en réduire le champ d'expansion, est soumis au règlement du PPRi annexé du PLU.

## 12.2 – PPRicb du « Dolloir »

Le PPRicb précité définit et règlemente quatre zones :

- a. Une zone rouge :** elle inclut les zones les plus exposées, où les inondations par débordement de ru ainsi que les phénomènes de ruissellement et de coulées de boue sont redoutables en raison de l'urbanisation et de l'intensité de leurs paramètres physiques (phénomènes rapides, hauteur d'eau importante, vitesse d'écoulement importante).

Elle inclut également les zones d'expansion des crues, quelle que soit la hauteur d'eau. Il semble nécessaire de les préserver de toute urbanisation pour conserver les champs d'expansion naturelle des crues.

La règle qui y prévaut est de ne pas accroître l'exposition des personnes et des biens aux risques et d'y interdire toutes nouvelles constructions ou installations.

- b. Une zone orange :** elle inclut les zones inondables ou s'exerce une activité économique, hormis les exploitations de carrières, qui ne pourra être en aucun cas reconvertie en zone d'habitat.

Le maintien de l'activité existante prévaut, son agrandissement peut être autorisé sous réserve de prescriptions particulières prenant en compte les risques d'inondations, de ruissellements et de coulées de boue. Le changement d'activité est permis. Toutes les mesures doivent être mises en œuvre pour limiter la vulnérabilité. En cas d'abandon d'activité, les dispositions applicables en zone orange s'orienteront vers les dispositions applicables en zone rouge.

- c. Une zone bleue** : elle inclut les zones urbanisées inondables (par débordement de ru) ou exposées aux phénomènes de ruissellement et coulées de boue (sauf degré d'exposition exceptionnel). Elle est vulnérable mais les enjeux d'aménagement urbain sont tels qu'ils justifient des dispositions particulières.  
Ces zones bleues sont dites constructibles sous réserve de prescriptions et/ou de recommandations permettant de prendre en compte le risque.
- d. Une zone blanche** : elle peut être bâtie ou non bâtie, et n'est pas considérée comme exposée par les phénomènes de débordement de ru ou de ruissellement et coulées de boue. Cependant, quelques dispositions doivent y être respectées, notamment au titre de sa proximité avec les autres zones. La zone blanche concerne par défaut les terrains n'appartenant pas aux autres zones.

Dans l'emprise de ces zones, toute construction ou installation nouvelle, toute extension de construction existante ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou d'en réduire le champ d'expansion, est soumis au règlement du PPRi annexé du PLU.

Les différentes zones inondables sont reportées sur le plan de zonage du PLU conformément à la légende. Il convient de se référer au PPR annexé au PLU pour y connaître les différentes réglementations y afférents. Ainsi, toute construction ou nouvelle installation, toute extension de construction existante ainsi que tout mode d'occupation du sol est soumis au règlement du PPRi cumulativement au règlement du PLU.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone Ua**.

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **Ua** correspond au centre ancien du bourg ainsi qu'aux parties anciennes des hameaux principaux, tous caractérisés par une construction en ordre continu et le plus souvent à l'alignement des voies publiques, et par leur architecture caractéristique de cette frange de la Brie.

*Rappel : Toute autorisation d'urbanisme comprise à l'intérieure du périmètre de protection de 500 mètres autour des Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

#### ARTICLE Ua 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 2) Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 3) Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 4) Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 5) Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, à l'exception des cas mentionnés à l'article Ua2.
- 6) Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et notamment les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles mentionnées à l'article Ua2.

- 7) Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes

## **ARTICLE Ua 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement, uniquement si elles sont soumises à déclaration et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, (s'y ajoutent les établissements viticoles). Toutefois, s'il existe des installations soumises à autorisation, les aménagements, transformations et extensions peuvent être autorisés à condition que ces travaux conduisent à une réduction des nuisances et dangers que ces établissements peuvent présenter.
- 2) Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- 3) Les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 4) Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois dès lors qu'il s'agit du stationnement d'une caravane isolée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et sous réserve de n'être pas visible depuis l'espace public.

## **ARTICLE Ua 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ce passage doivent répondre aux impératifs de la protection civile, et en particulier à ceux de la lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

## 2) Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur excédant 50 mètres. Elles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 2) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### 3) Assainissement

#### a. Eaux usées

Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors qu'il est existant.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.

#### b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés du milieu récepteur.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure dans le respect des législations en vigueur.

#### **4) Autres réseaux**

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Il est rappelé en outre qu'il est fait obligation à tout constructeur, lotisseur ou aménageur privé de zone d'habitation, de réaliser lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires aux distributions électrique, téléphonique et de télévision en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle privative.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1) Pour les voies publiques et privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement. En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.
- 2) Les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement des voies
  - soit à l'alignement des constructions voisines
  - soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension
  - un recul pourra être autorisé sous réserve qu'un élément bâti (constructions principales, dépendances ou annexes, etc.) soit implanté en tout ou partie à l'alignement. Il en est de même dans le cas d'un mur haut préexistant implanté le long de l'alignement.
- 3) Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours, et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routières ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- 4) Par leur faitage les constructions seront parallèles ou perpendiculaires par rapport à la voie ou au faitage des constructions anciennes voisines.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

### **ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite exacte de propriété
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné d'une des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Les constructions de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non contiguës devront respecter une distance entre elles d'un minimum de 4 mètres sur une même propriété.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Non réglementé.

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

- 1) La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout de toits.  
Elle ne pourra pas excéder 9 mètres.  
Le nombre de niveau est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus comble aménagé (R + 2 + comble).
- 2) La hauteur des extensions ne devra pas excéder la hauteur de la construction principale.
- 3) La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

### **ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **1) Dispositions générales :**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas

provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.

- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

### **Sont interdits :**

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les constructions de quelque importance qui soient édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois.
- L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes.

## **2) Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation**

### **a. Volume des constructions**

Si un sous-sol est projeté, son plafond ne pourra dépasser le niveau du trottoir de plus de 0,60m, cette hauteur étant mesurée du côté de la façade sur rue.

### **b. Toitures**

Sauf cas particuliers à justifier, les toitures seront à deux versants ou quatre versants, sans débordement en pignons – en rive desquels la toiture se terminera par un solin au mortier (les tuiles à rabat sont interdites sauf impératif technique). La pente sera comprise entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale.

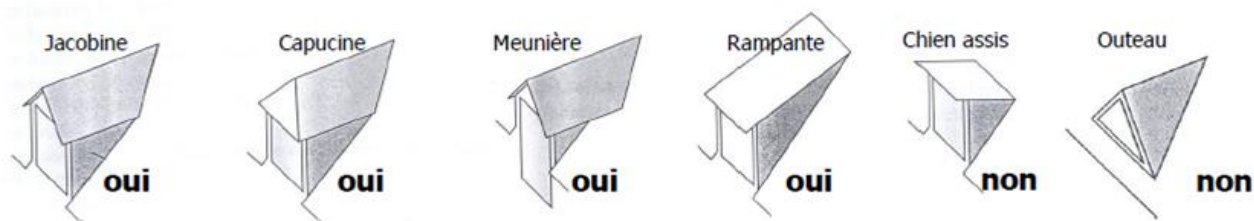
Les toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles favorisent la performance environnementale.

Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

En toiture sont autorisées :

- les lucarnes,
- les châssis de toit à dominante verticale.

Leur largeur ne dépassant pas 0,80m. Ils devront être encastrés dans le versant de la toiture sans faire saillie au-dessus de celui-ci.



Les combles « à la Mansard » sont autorisés. Les raccords de toiture arrondis sont interdits.

Le matériau de couverture doit être la tuile (petite tuile plate ou tuile mécanique petit moule de couleur terre cuite ou terre cuite flammée). L'ardoise n'est admise que pour les réfections à l'identique.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur.

### c. Antennes paraboliques

Elles seront de couleur neutre, d'un diamètre maximum de 1 mètres et limitées à une par habitation. Leur implantation doit les rendre non visible des espaces publics : elles seront installées côté cour ou jardin ou derrière une cheminée. Elles ne pourront excéder la hauteur du faîtage.

### d. Murs

L'emploi à un des matériaux destinés à la construction ainsi que l'imitation peinte de matériau tel que faux bois, fausses briques, ou fausses pierre est interdit.

Les enduits, jointements, badigeons et peintures de façade doivent être de tonalité neutre : ton se rapprochant le plus de sa tonalité – aujourd'hui patinée – des murs traditionnels. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. L'enduit projeté dit tyrolien est interdit.

Les bardages de tôle ondulée ou bac acier sont interdits. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (encadrements, listels, chainages, soubassements, corniches...) devront être conservés et laissés apparents.

### e. Ouvertures

Il sera exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (hauteur supérieure à la largeur, dans la proportion de 1 à 1,6 minimum).

Les garde-corps ne feront pas saillie par rapport au nu extérieur du mur : ils seront obligatoirement posés en tableau.

Les persiennes métalliques et les volets roulant sont interdits. Ne sont autorisés que les volets pleins avec barres sans écharpe. Toutefois, les volets roulants peuvent être autorisés aux conditions que le coffre soit intégré à l'intérieur et que les volets battants soient conservés à l'extérieur.

**La couleur des fermetures et des menuiseries extérieures devra respecter le nuancier de référence en annexe du présent règlement.**

**f. Vérandas**

Elles sont autorisées, à condition de s'harmoniser, par leur volume et leur aspect, à ceux de la construction principale. Toutefois, dans le périmètre de protection de l'église (classée monument historique), elles seront interdites sur les façades qui seraient vues en même temps que le monument (covisibilité avec celui-ci).

**g. Annexes et dépendances**

Les annexes et dépendances devront être traitées 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 devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale et avec une pente identique. Toutefois, il est autorisé une toiture à un pan pour les annexes et dépendances si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.

Les garages préfabriqués sont interdits.

**3) Dispositions applicables aux constructions diverses**

Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises, dans le principe, à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, des adaptations sont possibles en fonction de la nature, de l'affectation et de l'importance des bâtiments à édifier. En particulier, pour les constructions à caractère industriel, artisanal ou agricole, au volume plus important.

Les citernes à gaz ou à mazout doivent être dissimulées. Elles pourront être enterrées quand elles sont la propriété du détenteur du terrain.

**4) Clôtures**

- a. Compte tenu des dispositions de principe de l'article UA 6, la clôture sur rue sera généralement constituée par la construction principale elle-même.
- b. Chaque fois qu'un projet de construction comportera un espace non bâti contigu à la voie publique ou à un espace privé accessible au public, cet espace devra être séparé de ces derniers par une clôture de même type que celles qui existent de part et d'autre du terrain concerné : dans la plupart des cas, un mur haut (d'une hauteur maximale de 2 mètres) en moellons de pays apparents ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique identique à celui de la construction principale, assurant la continuité bâtie ; dans les autres cas, un mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en métal ou en bois.  
Le mur haut pourra être remplacé par une haie haute, doublée ou non d'un grillage non visible de la rue (c'est-à-dire posé à l'intérieur de la parcelle).
- c. Dans la zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- une place par logement d'une surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup>
- deux places par logement d'une surface de plancher supérieur à 50 m<sup>2</sup>
- dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations
- pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (article L.123-1-3) pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-12, L.332-6-1, L.332-7-1 et R.332-17 à R.332-24 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.

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

- 1) Les essences locales et assimilables sont à privilégier.
- 2) Les espaces non bâtis – à l'exclusion des aires d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus.
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues, ou bien remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 4) Les aires de stationnement comportant plus de dix emplacements seront plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

## **ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone Ub**.

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **Ub** correspond à une zone urbaine en périphérie de la zone urbaine ancienne, différenciée par une urbanisation récente et plus diffuse du bourg et des hameaux. Elle correspond aux extensions d'après-guerre (à partir de 1948) destinée principalement à l'habitat individuel, mais aussi petit collectif, et peut accueillir également les commerces, services et activités compatibles avec sa vocation dominante.

*Rappel : Toute autorisation d'urbanisme comprise à l'intérieure du périmètre de protection de 500 mètres autour des Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

### ARTICLE Ub 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 2) Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 3) Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 4) Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 5) Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, à l'exception des cas mentionnés à l'article Ua2.
- 6) Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et notamment les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles mentionnées à l'article Ua2.
- 7) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes

## **ARTICLE Ub 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement, uniquement si elles sont soumises à déclaration et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, (s'y ajoutent les établissements viticoles). Toutefois, s'il existe des installations soumises à autorisation, les aménagements, transformations et extensions peuvent être autorisés à condition que ces travaux conduisent à une réduction des nuisances et dangers que ces établissements peuvent présenter.
- 2) Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- 3) Les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 4) Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois dès lors qu'il s'agit du stationnement d'une caravane isolée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et sous réserve de n'être pas visible depuis l'espace public.

## **ARTICLE Ub 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ce passage doivent répondre aux impératifs de la protection civile, et en particulier à ceux de la lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

### **2) Voirie**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur excédant 50 mètres. Elles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers) de faire aisément demi-tour.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement**

#### **a. Eaux usées**

Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors qu'il est existant.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.

#### **b. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés du milieu récepteur.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure dans le respect des législations en vigueur.

### **3) Autres réseaux**

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique. Il est rappelé en outre qu'il est fait obligation à tout constructeur, lotisseur ou aménageur privé de zone d'habitation, de réaliser lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires aux distributions électrique, téléphonique et de télévision en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle privative.

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

Non réglementé.

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

- 1) Pour les voies publiques et privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement. En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.
- 2) Les constructions doivent être implantées :
  - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 mètres,
  - soit à l'alignement des constructions voisines,
  - soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.
- 3) Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours, et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routières ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Les constructions de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non contiguës devront respecter une distance entre elles d'un minimum de 4 mètres sur une même propriété.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Non réglementé.

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

- 1) La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout de toits, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Elle ne pourra pas excéder :
  - Pour les habitations individuelles : 6 mètres. Le nombre de niveau est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus comble aménagé (R + 1 + comble).
  - Pour les bâtiments collectifs d'habitation : 9 mètres (R + 2 + comble).
  - Pour les constructions annexes, dépendances (abri de jardin, garage, etc.) : 3 mètres.
  - Pour toutes les autres constructions autorisées : 9 mètres.
- 2) La hauteur des extensions ne devra pas excéder la hauteur de la construction principale.
- 3) La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

## **ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1) Dispositions générales**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

## Sont interdits

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les constructions de quelque importance qui soient édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois.
- L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes.

## 2) Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

### a. Volume des constructions

Si un sous-sol est projeté, son plafond ne pourra dépasser le niveau du trottoir de plus de 0,60m, cette hauteur étant mesurée du côté de la façade sur rue.

### b. Toitures

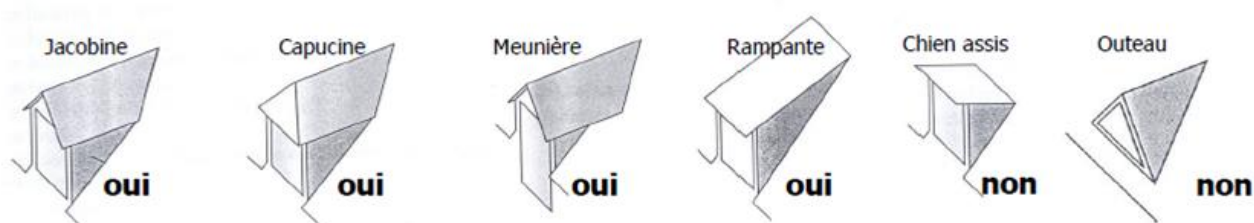
Sauf cas particuliers à justifier, les toitures seront à deux versants ou quatre versants, sans débordement en pignons – en rive desquels la toiture se terminera par un solin au mortier (les tuiles à rabat sont interdites sauf impératif technique). La pente sera comprise entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale.

Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

En toiture sont autorisées :

- les lucarnes,
- les châssis de toit à dominante verticale.

Leur largeur ne dépassant pas 0,80m. Ils devront être encastrés dans le versant de la toiture sans faire saillie au-dessus de celui-ci.



Les combles « à la Mansard » sont autorisés. Les raccords de toiture arrondis sont interdits.

Pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :

- les toitures et les murs végétalisés,
- les toitures terrasses,

- les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
- les bardages en matériaux nobles (zinc, matériaux similaires),
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural) même de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.

Le matériau de couverture doit être la tuile (petite tuile plate ou tuile mécanique petit moule de couleur terre cuite ou terre cuite flammée). L'ardoise n'est admise que pour les réfections à l'identique.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur.

#### **c. Antennes paraboliques**

Elles seront de couleur neutre, d'un diamètre maximum de 1 mètres et limitées à une par habitation. Leur implantation doit les rendre non visible des espaces publics : elles seront installées côté cour ou jardin ou derrière une cheminée. Elles ne pourront excéder la hauteur du faîtage.

#### **d. Murs**

L'emploi à un des matériaux destinés à la construction ainsi que l'imitation peinte de matériau tel que faux bois, fausses briques, ou fausses pierre est interdit.

Les enduits, jointements, badigeons et peintures de façade doivent être de tonalité neutre : ton se rapprochant le plus de sa tonalité – aujourd'hui patinée – des murs traditionnels. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. L'enduit projeté dit tyrolien est interdit.

Les bardages de tôle ondulée ou bac acier sont interdits. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (encadrements, listels, chainages, soubassements, corniches...) devront être conservés et laissés apparents.

#### **e. Ouvertures**

Il sera exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (hauteur supérieure à largeur).

**La couleur des fermetures et des menuiseries extérieures devra respecter le nuancier de référence en annexe du présent règlement.**

#### **f. Vérandas**

Elles sont autorisées, à condition de s'harmoniser, par leur volume et leur aspect, à ceux de la construction principale. Toutefois, dans le périmètre de protection de l'église (classée monument historique), elles seront interdites sur les façades qui seraient vues en même temps que le monument (covisibilité avec celui-ci).

### **g. Annexes et dépendances**

Les annexes et dépendances devront être traitées 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 devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale et avec une pente identique. Toutefois, il est autorisé une toiture à un pan pour les annexes et dépendances si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.

Les garages préfabriqués sont interdits.

### **3) Dispositions applicables aux constructions diverses**

Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises, dans le principe, à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, des adaptations sont possibles en fonction de la nature, de l'affectation et de l'importance des bâtiments à édifier. En particulier, pour les constructions à caractère industriel, artisanal ou agricole, au volume plus important.

Les citernes à gaz ou à mazout doivent être dissimulées. Elles pourront être enterrées quand elles sont la propriété du détenteur du terrain.

### **4) Clôtures**

**a. Les clôtures sur rue** le long de l'alignement des voies, devront être d'un modèle simple. Elles pourront être constituées d'un mur-bahut surmonté d'une partie à claire-voie pour laquelle les barreaudages verticaux ou horizontal, en métal ou en bois, sont recommandés.

Quel que soit le dispositif, il sera doublé à l'intérieur de la parcelle par une haie vive taillée à une hauteur uniforme.

**b. Sur les limites séparatives**, les clôtures seront constituées de grillages de couleur verte. Ceux-ci pourront être facultativement doublés de haies vives d'essences non résineuses.

**c. Dans les deux cas**, des murs pleins, d'une hauteur maximale de 2 mètres, en moellons de pays apparents ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique, pourront être admis s'ils répondent à ces nécessités liées à la nature de l'activité ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle voisine, ou encore à des impératifs de sécurité et sur un linéaire limité à la satisfaction de ces impératifs.

**d. Dans la zone inondable**, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Une place par logement d'une surface de plancher inférieur à 50 m<sup>2</sup>
- Deux places par logement d'une surface de plancher supérieur à 50 m<sup>2</sup>
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur sera être exigé dans les espaces communs de ces opérations (1 place par lot ou logement créés)
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

Conformément aux dispositions de l'article du code de l'urbanisme (L.123-1-3) pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-12, L.332-6-1, L.332-7-1 et R.332-17 à R.332-24 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.

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

- 1) Les essences locales et assimilables sont à privilégier.
- 2) Les espaces non bâtis – à l'exclusion des aires d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m<sup>2</sup> de leur surface. Cette superficie traitée en espaces verts doit être au moins égale à 30 % de la superficie totale du terrain.
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues, ou bien remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 4) Les aires de stationnement comportant plus de dix emplacements seront plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

## **ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ub 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ub 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone Ux**.

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **Ux** est une zone exclusivement réservée aux activités économiques telles que les activités industrielles sans nuisances, activités artisanales, de commerces, services ou encore bureaux, et les activités annexes qui y sont liées.

### ARTICLE Ux 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites sauf celle mentionnés à l'article Ux 2.

### ARTICLE Ux 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement, uniquement si elles sont soumises à déclaration et qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage (à l'intérieur de la zone mais aussi sur les zones adjacentes) et ne portent pas atteinte au milieu naturel.
- 2) Les constructions à usage de bureaux, services, commerces, artisanat, d'entrepôts commerciaux et industrie légère.
- 3) Les affouillements ou exhaussements de sol à conditions d'être indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.
- 4) Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Ux 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ce passage doivent être adaptées à la circulation des poids lourds et répondre aux impératifs de la protection civile, et en particulier à ceux de la lutte contre l'incendie.

Ils doivent avoir une largeur d'au moins 5 mètres sur voie publique ou privée.

### **2) Voirie**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers) et aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement**

#### **a. Eaux usées**

Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors qu'il est existant.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les immeubles et installations autorisées, doivent être dotés, avant rejet dans le réseau collectif, d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

#### **b. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés du milieu récepteur.

En outre, les eaux pluviales ayant ruisselé sur les aires de stationnement ou d'évolution doivent subir un traitement approprié (décantation, deshuilage, etc.) avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

En tout état de cause, des garanties techniques doivent être données par le constructeur pour éviter que les eaux pluviales collectées par le réseau ne soient mises en contact avec des agents polluants de la zone d'activités.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure dans le respect des législations en vigueur.

#### **3) Autres réseaux**

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique.

Il est rappelé en outre qu'il est fait obligation à tout constructeur, lotisseur ou aménageur privé de zone d'habitation, de réaliser lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires aux distributions électrique, téléphonique et de télévision en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle privative.

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

Non réglementé.

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

- 1) Pour les voies publiques et privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement. En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.
- 2) Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Les constructions non contiguës devront respecter une distance entre elles d'un minimum de 5 mètres sur une même propriété. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Non réglementé.

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

- 1) La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout de toits, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.  
Elle ne pourra pas excéder 12 mètres.
- 2) Des adaptations seront admises pour des raisons fonctionnelles ou techniques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

## **ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1) Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 qui soient édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes.

### **2) Dispositions applicables aux constructions et installations**

#### **a. Volume des constructions**

Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Un écran végétal constitué d'arbres visible de la voie publique devra être constitué.

#### **b. Toitures**

Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

Les toitures et les bardages seront en matériaux de ton mat et foncé.

#### **c. Murs**

Leurs teintes doivent rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non (couleurs claires : ton pierre ou ton sable, gris, etc.). Le blanc pur est interdit.

Les matériaux et les couleurs doivent favoriser l'intégration de la construction dans son environnement.

#### **d. Enseignes**

Le projet d'enseignes doit être joint à la demande de permis de construire avec l'indication des dimensions et caractéristiques.

Elles doivent ne servir qu'à identifier l'établissement concerné, sans mentions publicitaires superflues ou tapageuses. Elles pourront se présenter, dans leur dessin et leur couleur, sous la forme distinctive propre à l'entreprise, mais elles doivent rester de taille modérée et proportionnée au bâtiment qui les porte.

### **3) Dépôts et installations diverses**

Les citernes à gaz ou à mazout, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de plantations denses.

### **4) Clôtures**

- a. Les clôtures sur rue**, le long de l'alignement des voies devront être d'un modèle simple. Elles pourront être constituées d'un mur-bahut surmonté d'une partie à claire-voie pour laquelle les barreaudages en fers carrés sont recommandés. Quel que soit le dispositif, il sera doublé à l'intérieur de la parcelle par une haie vive taillée à une hauteur uniforme.
- b. Sur les limites séparatives**, les clôtures seront constituées de grillages de couleur verte. Ceux-ci pourront être facultativement doublés de haies vives.
- c. Dans la zone inondable**, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT**

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

Les besoins à prendre en compte sont les suivants :

- habitations liées à l'exploitation, à la direction, au gardiennage de l'activité : 2 places par logement
- bureaux : au moins 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette
- commerces : au moins 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- industries – artisanat : au moins 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Afin de satisfaire au besoin du projet, un parking visiteurs sera créé (le nombre de places devra être suffisant).

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

- 1) Les espaces non bâtis – à l'exclusion des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de leur surface. Cette superficie traitée en espaces verts doit être au moins égale à 5 % de la superficie totale du terrain.
- 2) Les plantations existantes doivent être maintenues, ou bien remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 3) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, ces arbres devant être uniformément répartis.

- 4) En outre, les parcs de stationnement, qu'ils soient public ou privés, doivent comporter des plantations écrans dès lors que leur superficie est supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- 5) Les dépôts doivent être masqués d'un accompagnement végétal adéquat.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

#### **ARTICLE Ux 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ux 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ux 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUb

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone 1AUb**.

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone 1AUb** est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme à vocation résidentielle, à proximité immédiate des réseaux et/ou des voiries. Les constructions y sont autorisées dès lors que la desserte par les voiries et les réseaux seront assurés lors d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant « les orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence d'ensemble de la zone.

*Rappel : Toute autorisation d'urbanisme comprise à l'intérieure du périmètre de protection de 500 mètres autour des Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

#### ARTICLE 1AUb 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celle visées à l'article 1AUb 2.

#### ARTICLE 1AUb 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) Toute construction n'est admise que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone sous réserve que les équipements publics existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées, et que les équipements privés puissent s'intégrer à l'équipement d'ensemble de la zone. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles sous réserve d'un aménagement cohérent avec l'aménagement ultérieur du reste de la zone. Le projet devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 2) Les lotissements et groupes d'habitations, pouvant comporter des activités tertiaires (bureaux, services, petits commerces) non gênantes et compatible avec la vocation résidentielle de la zone.

- 3) Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4) Les affouillements et exhaussements liés aux constructions et installations autorisées dans la zone et respectant la pente naturelle du terrain.

## **ARTICLE 1AUb 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ce passage doivent répondre aux impératifs de la protection civile, et en particulier à ceux de la lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Sur la Route Départementale 86, un seul accès à la zone sera autorisé pour l'ensemble du secteur ; les accès directs des futurs lots y seront interdits. Le raccordement de cet accès devra comporter, en prolongement de la sortie, une plate-forme de 3 mètres de long et de 5 mètres de large visible de la chaussée.

### **2) Voirie**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si, de courte longueur, elles peuvent permettre une utilisation économe de l'espace. Elles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers) de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 1AUb 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement**

#### **a. Eaux usées**

Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors qu'il est existant.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.

#### **b. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés du milieu récepteur.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure dans le respect des législations en vigueur.

### **3) Autres réseaux**

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique. Il est rappelé en outre qu'il est fait obligation à tout constructeur, lotisseur ou aménageur privé de zone d'habitation, de réaliser lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires aux distributions électrique, téléphonique et de télévision en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle privative.

## **ARTICLE 1AUb 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE 1AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1) Pour les voies publiques et privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement. En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.
- 2) Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement de la Route Départementale 86 d'une distance minimale de 15 mètres. Elles doivent ensuite être implantées :
  - soit en retrait de l'alignement des autres voies d'une distance minimale de 5 mètres,
  - soit à l'alignement des autres voies.
- 3) Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours, et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routières ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

## **ARTICLE 1AUb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

## **ARTICLE 1AUb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non contiguës devront respecter une distance entre elles d'un minimum de 4 mètres sur une même propriété.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

## **ARTICLE 1AUb 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1) La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout de toits, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Elle ne pourra pas excéder :

- Pour les habitations individuelles : 6 mètres. Le nombre de niveau est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus comble aménagé (R + 1 + comble).
- Pour les bâtiments collectifs d'habitation : 9 mètres (R + 2 + comble).
- Pour les dépendances (abri de jardin, garage, etc.) : 3 mètres.

2) La hauteur des extensions ne devra pas excéder la hauteur de la construction principale.

3) La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

## **ARTICLE 1AUb 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1) Dispositions générales**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE<sup>®</sup>, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

## Sont interdits

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- Les constructions de quelque importance qui soient édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois ;
- L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes.

## 2) Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

### **a. Volume des constructions**

Si un sous-sol est projeté, son plafond ne pourra dépasser le niveau du trottoir de plus de 0,60m, cette hauteur étant mesurée du côté de la façade sur rue.

### **b. Toitures**

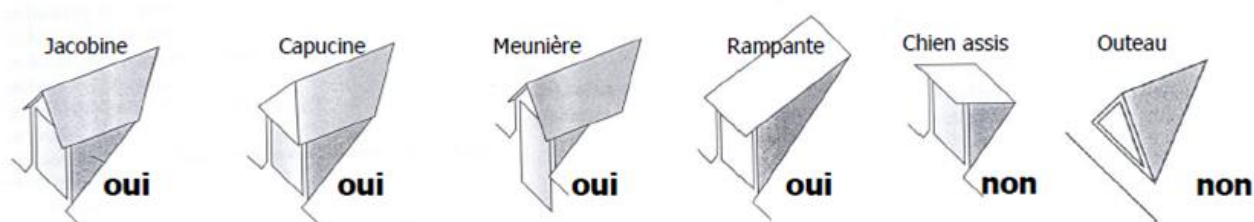
Sauf cas particuliers à justifier, les toitures seront à deux versants ou quatre versants, sans débordement en pignons – en rive desquels la toiture se terminera par un solin au mortier (les tuiles à rabat sont interdites sauf impératif technique). La pente sera comprise entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale.

Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

En toiture sont autorisées :

- les lucarnes,
- les châssis de toit à dominante verticale

Leur largeur ne dépassant pas 0,80m. Ils devront être encastrés dans le versant de la toiture sans faire saillie au-dessus de celui-ci.



Les combles « à la Mansard » sont autorisés. Les raccords de toiture arrondis sont interdits.

Pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :

- les toitures et les murs végétalisés,
- les toitures terrasses,
- les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),

- les bardages en matériaux nobles (zinc, matériaux similaires),
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural) même de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.

Le matériau de couverture doit être la tuile (petite tuile plate ou tuile mécanique petit moule de couleur terre cuite ou terre cuite flammée). L'ardoise n'est admise que pour les réfections à l'identique.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur.

### **c. Antennes paraboliques**

Elles seront de couleur neutre, d'un diamètre maximum de 1 mètres et limitées à une par habitation. Leur implantation doit les rendre non visible des espaces publics : elles seront installées côté cour ou jardin ou derrière une cheminée. Elles ne pourront excéder la hauteur du faîtage.

Pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :

- les toitures et les murs végétalisés,
- les toitures terrasses,
- les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
- les bandages en matériaux nobles (zinc, matériaux similaires),
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural) même de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.

### **d. Murs**

L'emploi à un des matériaux destinés à la construction ainsi que l'imitation peinte de matériau tel que faux bois, fausses briques, ou fausses pierre est interdit.

Les enduits, jointements, badigeons et peintures de façade doivent être de tonalité neutre : ton se rapprochant le plus de sa tonalité – aujourd'hui patinée – des murs traditionnels. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. L'enduit projeté dit tyrolien est interdit.

Les bardages de tôle ondulée ou bac acier sont interdits. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (encadrements, listels, chainages, soubassements, corniches...) devront être conservés et laissés apparents.

## e. Ouvertures

Il sera exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (hauteur supérieure à largeur).

**La couleur des fermetures et des menuiseries extérieures devra respecter le nuancier de référence en annexe du présent règlement.**

## f. Vérandas

Elles sont autorisées, à condition de s'harmoniser, par leur volume et leur aspect, à ceux de la construction principale. Toutefois, dans le périmètre de protection de l'église (classée monument historique), elles seront interdites sur les façades qui seraient vues en même temps que le monument (covoisibilité avec celui-ci).

## g. Annexes et dépendances

Les annexes et dépendances devront être traitées 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 devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale et avec une pente identique. Toutefois, il est autorisé une toiture à un pan pour les annexes et dépendances si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.

Les garages préfabriqués sont interdits.

### **3) Dispositions applicables aux constructions diverses**

Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises, dans le principe, à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, des adaptations sont possibles en fonction de la nature, de l'affectation et de l'importance des bâtiments à édifier.

#### **4) Clôtures**

**a. Les clôtures sur rue** le long de l'alignement des voies, devront être d'un modèle simple. Elles pourront être constituées d'un mur-bahut surmonté d'une partie à claire-voie pour laquelle les barreaudages verticaux ou horizontal, en métal ou en bois, sont recommandés.

Quel que soit le dispositif, il sera doublé à l'intérieur de la parcelle par une haie vive taillée à une hauteur uniforme.

**b. Sur les limites séparatives**, les clôtures seront constituées de grillages de couleur verte. Ceux-ci pourront être facultativement doublés de haies vives d'essences non résineuses.

**c. Dans les deux cas**, des murs pleins, d'une hauteur maximale de 2 mètres, en moellons de pays apparents ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique, pourront être admis s'ils répondent à ces nécessités liées à la nature de l'activité ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle voisine, ou encore à des impératifs de sécurité et sur un linéaire limité à la satisfaction de ces impératifs.

**d. Dans la zone inondable**, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE 1AUb 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Une place par logement d'une surface de plancher inférieur à 50 m<sup>2</sup>
- Deux places par logement d'une surface de plancher supérieur à 50 m<sup>2</sup>
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur sera être exigé dans les espaces communs de ces opérations (1 place par lot ou logement créés)
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (article L.123-1-3) pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-12, L.332-6-1, L.332-7-1 et R.332-17 à R.332-24 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.

## **ARTICLE 1AUb 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1) Les essences locales et assimilables sont à privilégier.
- 2) Les espaces non bâtis – à l'exclusion des aires d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m<sup>2</sup> de leur surface. Cette superficie traitée en espaces verts doit être au moins égale à 30 % de la superficie totale du terrain.
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues, ou bien remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 4) Les aires de stationnement comportant plus de dix emplacements seront plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- 5) Il sera obligatoirement aménagé un espace vert commun représentant au moins 10 % de la superficie de l'opération.

## **ARTICLE 1AUb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUb 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUb 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUx

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone 1AUx**.

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone 1AUx** est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme à vocation d'activité économique exclusivement. L'urbanisation se fera au coup par coup, éventuellement par tranches successives, parallèlement à la réalisation par la commune des équipements internes. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la desserte par les voiries et les réseaux sous condition de respecter les « orientations d'aménagement et de programmation » et de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

### ARTICLE 1AUx 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celle visées à l'article 1AUx 2.

### ARTICLE 1AUx 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) Toute construction n'est admise qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, sous réserve que les équipements publics existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées. Le projet devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 2) Les installations classées pour la protection de l'environnement, uniquement si elles sont soumises à déclaration et qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage (à l'intérieur de la zone mais aussi sur les zones adjacentes) et ne porte pas atteinte au milieu naturel.
- 3) Les constructions à usage de bureaux, services, artisanat, d'entrepôts et industrie légère.
- 4) Les constructions qui constituent le complément administratif, technique, social ou sportif des établissements autorisés.
- 5) Les affouillements ou exhaussements de sol à conditions d'être indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.
- 6) Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUx 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ce passage doivent être adaptées à la circulation des poids lourds et répondre aux impératifs de la protection civile, et en particulier à ceux de la lutte contre l'incendie.

Ils doivent avoir une largeur d'au moins 5 mètres sur voie publique ou privée.

Sur la Route Départementale 15, un seul accès à la zone sera autorisé pour l'ensemble du secteur ; les accès directs des futurs lots y seront interdits. Le raccordement de cet accès devra comporter, en prolongement de la sortie, une plate-forme de 3 mètres de long et de 5 mètres de large visible de la chaussée.

### **2) Voirie**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Leur largeur d'emprise ne sera pas inférieure à 10 mètres.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers) et aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 1AUx 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement**

#### **a. Eaux usées**

- Pour les activités non autorisées au branchement sur un réseau collectif d'assainissement :
  - Les eaux résiduaires ne devront pas être rejetées au réseau public d'assainissement. Elles devront faire l'objet d'un traitement autonome d'épuration.

- Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.
- L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Pour les activités autorisées au branchement sur un réseau collectif d'assainissement :
  - Les immeubles et installations autorisées, doivent être dotés, avant rejet dans le réseau collectif, d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

## **b. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés du milieu récepteur.

En outre, les eaux pluviales ayant ruisselé sur les aires de stationnement ou d'évolution doivent subir un traitement approprié (décantation, deshuilage, etc.) avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

En tout état de cause, des garanties techniques doivent être données par le constructeur pour éviter que les eaux pluviales collectées par le réseau ne soient mises en contact avec des agents polluants de la zone d'activités.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure dans le respect des législations en vigueur.

## **3) Autres réseaux**

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique.

Il est rappelé en outre qu'il est fait obligation à tout constructeur, lotisseur ou aménageur privé de zone d'habitation, de réaliser lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires aux distributions électrique, téléphonique et de télévision en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle privative.

## **ARTICLE 1AUx 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE 1AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1) Pour les voies publiques et privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement. En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.
- 2) Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement de la Route Départementale 15 d'une distance minimale de 15 mètres. Elles doivent ensuite être implantées :
  - soit en retrait de l'alignement des autres voies d'une distance minimale de 5 mètres,
  - soit à l'alignement des autres voies si le terrain est riverain de la RD 15.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

## **ARTICLE 1AUx 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

## **ARTICLE 1AUx 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës devront respecter une distance entre elles d'un minimum de 5 mètres sur une même propriété. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

## **ARTICLE 1AUx 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUx 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 1) La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout de toits, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.  
Elle ne pourra pas excéder 12 mètres.
- 2) Des adaptations seront admises pour des raisons fonctionnelles ou techniques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

## **ARTICLE 1AUx 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1) Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 qui soient édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes.

### **2) Dispositions applicables aux constructions et installations**

#### **a. Volume des constructions**

Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Un écran végétal constitué d'arbres visible de la voie publique devra être constitué.

#### **b. Toitures**

Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

Les toitures et les bardages seront en matériaux de ton mat et foncé.

#### **c. Murs**

Leurs teintes doivent rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non (couleurs claires : ton pierre ou ton sable, gris, etc.). Le blanc pur est interdit.

#### **d. Enseignes**

Le projet d'enseignes doit être joint à la demande de permis de construire avec l'indication des dimensions et caractéristiques.

Elles doivent ne servir qu'à identifier l'établissement concerné, sans mentions publicitaires superflues ou tapageuses. Elles pourront se présenter, dans leur dessin et leur couleur, sous la forme distinctive propre à l'entreprise, mais elles doivent rester de taille modérée et proportionnée au bâtiment qui les porte.

#### **3) Dépôts et installations diverses**

Les citernes à gaz ou à mazout, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de plantations denses.

#### **4) Clôtures**

- a. Les clôtures sur rue**, le long de l'alignement des voies devront être d'un modèle simple. Elles pourront être constituées d'un mur-bahut surmonté d'une partie à claire-voie pour laquelle les barreaudages en fers carrés sont recommandés. Quel que soit le dispositif, il sera doublé à l'intérieur de la parcelle par une haie vive taillée à une hauteur uniforme.
- b. Sur les limites séparatives**, les clôtures seront constituées de grillages de couleur verte. Ceux-ci pourront être facultativement doublés de haies vives.
- c. Dans la zone inondable**, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

### **ARTICLE 1AUx 12 : STATIONNEMENT**

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

Sur chaque terrain, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer, en plus du stationnement, l'évolution des véhicules de livraison et de service.

#### **1) Il est exigé :**

- Pour les constructions à caractère industriel, les établissements artisanaux, les constructions d'entrepôts et autres activités diverses : une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec toutefois un minimum d'une place pour deux emplois. Si le type d'activité l'exige, devront en outre être prévues des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des camions, des véhicules de livraison, ainsi que ceux des véhicules des visiteurs attendus.
- Pour les commerces : une place de stationnement par magasin à partir de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente, et deux places à partir de 100 m<sup>2</sup>. S'ajoutent les espaces à réserver pour les besoins de la clientèle.
- Pour les bureaux : une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2) **Dans tous les programmes de construction** il est également exigé :

- La création d'installations couvertes pour le stationnement des cycles et cyclomoteurs.
- L'aménagement, à l'intention des handicapés physiques, d'une place de stationnement par tranche de 25 places, avec un minimum d'une place par programme.

## **ARTICLE 1AUx 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1) Les espaces non bâtis – à l'exclusion des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de leur surface. Cette superficie traitée en espaces verts doit être au moins égale à 5 % de la superficie totale du terrain.
- 2) Les plantations existantes doivent être maintenues, ou bien remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 3) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, ces arbres devant être uniformément répartis.
- 4) En outre, les parcs de stationnement, qu'ils soient public ou privés, doivent comporter des plantations écrans dès lors que leur superficie est supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- 5) Les dépôts doivent être masqués d'un accompagnement végétal adéquat.

## **ARTICLE 1AUx 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUx 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUx 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUb

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone 2AUb**.

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **2AUb** est une zone d'urbanisation future à long terme à vocation résidentielle. Elle se localise dans le prolongement de la zone 1AUb. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- d'une part à l'aménagement et la construction de la zone 1AUb à hauteur de 75 % ;
- d'autre part à une modification ou révision du PLU. Cette évolution du document d'urbanisme précisera alors les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone et le règlement écrit.

### ARTICLE 2AUb 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les constructions et les installations de toute nature, sauf cas visé à l'article 2AU2.

### ARTICLE 2AUb 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif compatible avec la zone.

### ARTICLE 2AUb 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

### ARTICLE 2AUb 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

### ARTICLE 2AUb 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif, doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement.

## **ARTICLE 2AUb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif, doivent être implantés :

- soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci.

## **ARTICLE 2AUb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUb 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUb 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUb 12 : STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUb 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUb 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUb 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A)

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone A**.

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **A** englobe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte deux secteurs particuliers :

- **un secteur Agricole inconstructible (Aa)** correspondant aux terrains agricoles en prolongement des zones à urbaniser, rendu inconstructible pour ne pas entraver un éventuel développement à proximité de ces zones ;
- **un secteur Agricole des vignes (Av)** correspondant aux terrains exclusivement réservés à la vigne classée en « Appellation Champagne ».

*Rappel : Toute autorisation d'urbanisme comprise à l'intérieure du périmètre de protection de 500 mètres autour des Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celle visées à l'article A 2.

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

##### 1) Dans la zone A (hors secteur) :

- a. Toutes les constructions à usage agricole et viticole sont autorisées à conditions d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou viticole :
  - i. Les constructions et installations à vocation agro-touristique (gîte, camping à la ferme, etc.) à condition d'être le prolongement de l'exploitation agricole ou viticole et d'en demeurer l'accessoire, et d'être situé sur le site même de l'exploitation.
  - ii. Les constructions à destination de commerce ou de transformation de la production agricole ou viticole à condition d'être le prolongement de l'exploitation et d'en demeurer l'accessoire et d'être intégrées dans l'enceinte même d'un bâtiment agricole ou viticole.

- iii. Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances à condition que la présence permanente de l'exploitant ou du personnel soit strictement nécessaire et à condition d'être construite à proximité directe des bâtiments agricoles. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées postérieurement au(x) bâtiment(s) abritant les activités admises dans la zone.
- iv. Les Installations Classées agricoles ou viticoles pour la Protection de l'Environnement à condition d'être liées à une exploitation et de ne pas compromettre la constructibilité des zones adjacentes ou destinées à l'urbanisation en respectant une distance minimum de 100 mètres par rapport aux zones adjacentes U et AU.
- b. Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à la création de bassins de rétention ou liés à la réalisation d'un équipement d'assainissement public ou collectif.
- c. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone.
- d. Les affouillements et exhaussements des sols le dans le cadre de l'aménagement du vignoble (bassin de rétention, etc.) ou liés à la réalisation d'un équipement d'assainissement public ou collectif.

## **2) Dans le secteur Aa :**

- a. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone.

## **3) Dans le secteur Av :**

- a. Les constructions abritant les locaux exigés par la législation du travail pour les travailleurs viticoles.
- b. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone.
- c. Les affouillements et exhaussements de sol dans le cadre de l'aménagement du vignoble (bassin de rétention, etc.).

## **ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 2) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3) Les accès direct sur la RD 1, la RD 15 et la RD 86, réputés dangereux, sont soumis à autorisation.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement**

#### **a. Eaux usées**

L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé par la commune et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Toutefois, quand le réseau collectif d'assainissement est à proximité (moins de 100 mètres), le raccordement au réseau collectif pourra être autorisé.

Les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des effluents domestiques non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel.

En cas de station de lavage ou de stockage, une fosse de réception étanche devra être implantée en dessous de ladite station.

#### **b. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure dans le respect des législations en vigueur.

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

Non réglementé.

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

- 1) Pour les voies publiques et privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement. En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.
- 2) Sauf aménagement ou extension de bâtiments existants, les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul d'au moins :
  - 10 mètres de l'alignement des voies publiques ;
  - 10 mètres des berges des cours d'eau (portés à 35 mètres pour les bâtiments d'élevage) ;
  - 20 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.
- 3) En plus, en dehors des parties urbanisées de la commune, toutes constructions doit respecter le recul imposé par celui de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme concernant la RD 1 classée à Route à grande circulation.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Les constructions de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non contiguës devront respecter une distance entre elles d'un minimum de 4 mètres sur une même propriété.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Non réglementé.

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

- 1) La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout de toits, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Elle ne pourra pas excéder :
  - Pour les habitations individuelles (sauf aménagement de bâtiments existants) : 6 mètres. Le nombre de niveau est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus comble aménagé (R + 1 + comble).
  - Pour les constructions annexes à l'habitation, dépendances (abri de jardin, garage, etc.) : 3 mètres.
  - Pour les autres constructions autorisées : 12 mètres. Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques par les services compétents après consultation éventuelle de la commission des sites, notamment pour les ouvrages publics.
  
- 2) La hauteur des extensions ne devra pas excéder la hauteur de la construction principale.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

### **1) Dispositions générales**

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.

### **2) Dispositions applicables aux constructions autres que les bâtiments d'activités : se référer à l'article Ub11**

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes.

### **3) Dispositions applicables aux constructions autres qu'habitat**

#### **a. Volume des constructions**

Les bardages seront teintés ton mat.

L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers, est interdit.

#### **b. Toitures**

Les pentes de toit pourront être inférieures à 40°.

Les bacs acier seront teintés dans la masse.

Les matériaux de couvertures seront de ton terre cuite à brun.

#### **c. Clôtures**

**Dans la zone inondable**, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

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

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

S'il n'existe pas de plantations là où des constructions isolées sont projetées, il est exigé de planter, autour des bâtiments – tout en laissant libre l'espace nécessaire pour le maniement et le déplacement du matériel agricole – des arbres de haute tige, de manière irrégulière (éviter les alignements).

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Les essences locales sont les seules autorisées.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone N**.

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle à préserver, boisé ou non, en raison de son intérêt paysager ou environnemental. Elle couvre les espaces naturels fragiles et les espaces boisés, ainsi que ceux qu'il convient de protéger pour la qualité des paysages.

Elle comporte deux secteurs particuliers:

- **un secteur Naturel d'habitat isolé (Nh)** correspondant aux constructions à vocation d'habitat disséminé sur l'ensemble de la commune. Ce secteur a pour but d'encadrer et d'éviter le mitage.
- **un secteur Naturel Patrimoine (Np)** correspond aux zones naturelles des espaces à fort enjeux environnementaux (ZNIEFF notamment) à protéger de toute urbanisation.

*Rappel : Toute autorisation d'urbanisme comprise à l'intérieure du périmètre de protection de 500 mètres autour des Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celle visées à l'article N 2.

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

##### 1) Dans la zone N (hors secteur) :

- a. Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt.
- b. La reconstruction à l'identique de toute construction affectée à la même destination.
- c. Les aménagements de loisirs de plein air ne comportant que des ouvrages de superstructure extrêmement limités (tels que bancs, tables, panneaux d'information et abris pour le public) et compatibles avec l'environnement.

- d. Les équipements et installations à usage sportif, y compris les constructions que leur sont liées (sanitaires, vestiaires, halle de sport, etc.) sur le terrain du stade de la rue Saint-Fiacre, ainsi que sur les terrains prévus pour son extension. La cote du plancher des constructions devra être supérieure à celle des crues du Dolloir.
- e. Les affouillements et exhaussements des sols le dans le cadre de l'aménagement du vignoble (bassin de rétention, etc.) ou liés à la réalisation d'un équipement d'assainissement public ou collectif.
- f. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone.

### **2) Dans le secteur Nh :**

- a. Les aménagements, transformations et extension mesurée des constructions existantes. Ces extensions (annexes, dépendances, piscines, etc.) devront être inférieures ou égales à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment principal existant à date d'approbation du PLU.
- b. La reconstruction à l'identique de toute construction affectée à la même destination.
- c. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisation du sol autorisées.
- d. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone.

### **3) Dans le secteur Np :**

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone.

## **ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIES**

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 2) Les accès direct sur la RD 1, la RD 15 et la RD 86, réputés dangereux, sont soumis à autorisation.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

## **2) Assainissement**

### **a. Eaux usées**

L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé par la commune et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Toutefois, quand le réseau collectif d'assainissement est à proximité (moins de 100 mètres), le raccordement au réseau collectif pourra être autorisé.

Les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des effluents domestiques non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **b. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure dans le respect des législations en vigueur.

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

Non règlementé.

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

### **1) Dans la zone N (et secteur Np)**

Sauf aménagement ou extension de bâtiments existants, les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul d'au moins :

- 12 mètres de l'axe des voies publiques ;
- 10 mètres des berges des cours d'eau.

En plus, en dehors des parties urbanisés de la commune, toutes constructions doit respecter le recul imposé par celui de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme concernant la RD 1 classée à Route à grande circulation.

## **2) Dans le secteur Nh**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en observant un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite exacte de propriété
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné d'une des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

#### **Dans le secteur Nh :**

Les extensions (annexes ou dépendances) des constructions à usage d'habitation existante de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non contiguës devront respecter une distance entre elles d'un minimum de 4 mètres sur une même propriété.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

#### **Dans le secteur Nh :**

L'emprise au sol maximum des extensions (annexes, dépendances, garages, piscine, etc.) des constructions existantes à usage d'habitation est limité à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, avec un maximum de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

### **1) Dans la zone N (hors secteur)**

La hauteur maximale des constructions sportives autorisées est fixée à 10 mètres à l'égout de toits.

### **2) Dans le secteur Nh :**

La hauteur maximale des extensions autorisées ne pourra pas excéder la hauteur de la construction principale existante.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

### **1) Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 ;
- Les constructions de quelque importance qui soient édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois ;
- L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes.

### **2) Dispositions applicables aux constructions annexes et dépendances**

Puisqu'il ne peut s'agir que d'extensions, les volumes doivent être simples et s'accorder avec ceux de la construction existante.

Les annexes et dépendances devront être traitées 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 devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale avec une pente identique. Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan si adossés à un bâtiment ou un mur existant.

Les garages préfabriqués sont interdits.

**La couleur des fermetures et des menuiseries extérieures devra respecter le nuancier de référence en annexe du présent règlement.**

### **3) Dispositions applicables aux constructions diverses**

Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises, dans le principe, à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, des adaptations sont possibles en fonction de la nature, de l'affectation et de l'importance des bâtiments à édifier.

### **4) Clôtures**

- a. Les clôtures sur rue** le long de l'alignement des voies, devront être d'un modèle simple. Elles pourront être constituées d'un mur-bahut surmonté d'une partie à claire-voie pour laquelle les barreaudages verticaux ou horizontal, en métal ou en bois, sont recommandés. Quel que soit le dispositif, il sera doublé à l'intérieur de la parcelle par une haie vive taillée à une hauteur uniforme.
- b. Sur les limites séparatives**, les clôtures seront constituées de grillages de couleur verte. Ceux-ci pourront être facultativement doublés de haies vives d'essences non résineuses.
- c. Dans la zone inondable**, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

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

Non règlementé.

## **ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

## **ARTICLE N 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## TITRE VI : ANNEXE « DÉFINITIONS »

### ACROTÈRE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

### AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m.

### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre ce qui est ou qui sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale) sur demande adressée par le propriétaire de son ayant-droit.

### ACTIVITÉ AGRICOLE

Toute activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

Le Code Rural dans son article L.311-1 définit cette activité de la manière suivante « *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation...* ».

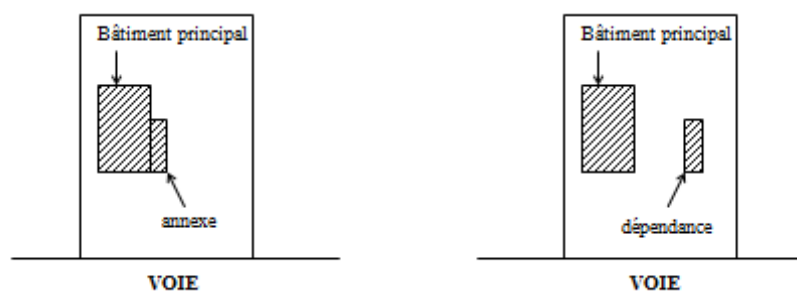
### ACTIVITÉ FORESTIÈRE

Activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

### ANNEXES ET DÉPENDANCES

L'annexe est l'ensemble des constructions rattachées fonctionnellement à la construction principale (garage, abris, locaux techniques des piscines, etc.).

La dépendance est une construction séparée du bâtiment principal : remises, abris de jardins, garages, granges, etc.



### **ARBRE DE HAUTE TIGE**

Arbre ayant une taille moyenne de 7 mètres à l'âge adulte.

### **ARBRE DE MOYENNE TIGE**

Arbre ayant une taille moyenne de 3-4 mètres à l'âge adulte.

### **BÂTIMENT PRINCIPAL**

Bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

### **DIFFERENTES DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme différencie 9 destinations des constructions : à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. On peut également rajouter les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Habitation** : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.
- **Hébergement hôtelier** : cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergements classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou du texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.).
- **Bureaux** : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique. C'est principalement la notation d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination de « bureau » de la destination « commerce ».
- **Commerce** : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **Artisanat** : cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **Industrie** : cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **Entrepôt** : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale

lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- **Exploitation agricole ou forestière** : se référer aux définitions de « l'activité agricole » et de « l'activité forestière ».
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :
  - les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
  - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, etc.) ;
  - les crèches et haltes garderies ;
  - les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaires, technique ou professionnel ;
  - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
  - les établissements judiciaires ;
  - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), clinique, dispensaires, centre de court et moyen séjour, résidences médicalisées, etc.) ;
  - les établissements d'action sociale ;
  - les résidences sociales ;
  - les résidences étudiantes avec services ;
  - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
  - les établissements sportifs ;
  - les lieux de cultes ;
  - les parcs d'exposition ;
  - les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
  - les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
  - les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution de marchandises ;
  - les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrage publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### **EQUIPEMENT PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF / GENERAL**

L'ensemble des ouvrages de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **EXTENSION**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière.

### **HAUTEUR DE FACADE**

Différence d'altitude entre tout point du terrain naturel ou de la chaussée et le point le plus haut de la façade de la construction, au droit du polygone d'implantation

### **HAUTEUR TOTALE (OU MAXIMALE)**

La hauteur totale d'un immeuble est la différence d'altitude mesurée, au droit du polygone d'implantation, entre tout point du terrain naturel et le point le plus haut de l'immeuble (cheminées et ouvrages techniques exclus).

## **INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Toute installation nécessaire à un service public et d'intérêt collectif, exemples d'installations techniques :

- poteaux,
- pylônes,
- station hertzienne,
- ouvrages techniques divers,
- relais,
- postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- postes transformation,
- château d'eau,
- station épuration,
- etc.

## **LIMITE DE LA VOIE**

En présence d'un plan d'alignement approuvé :

Limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

En l'absence de plan d'alignement :

Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

## **LIMITES SEPARATIVES**

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. On peut distinguer deux catégories : les limites latérales à une voie ou une emprise publique et les limites de fond de terrain.

## **LOTISSEMENT**

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

## **MARGE DE RECULEMENT**

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

## **OPERATION D'AMENAGEMENT**

Lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

## **PLEINE TERRE**

Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit, etc.)

## **PROSPECT**

Distance d'implantation du bâtiment par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. L = 4 m), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. L = H, L = H/2), ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

## **SECTEUR**

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

## **SINISTRE**

Evènement fortuit pouvant entraîner des pertes matérielles ou humaines et des dégradations de biens plus ou moins importantes.

## **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

## **TERRAIN NATUREL**

Le terrain naturel est l'état du sol avant tous travaux d'aménagement.

Le niveau du terrain naturel est déterminé par le relevé topographique du géomètre.

D'une manière générale, le terrain naturel est défini par la cote de la limite latérale de la voie ouverte à la circulation publique desservant la plus proche, ou de la cote du terrain avant travaux dans le cas de terrain en pente.

## **TOITURE TERRASSE**

Une toiture terrasse est le dernier plancher d'un bâtiment qui sert à la constitution du toit. La pente est inférieure à 15 % (au-dessus, c'est une toiture inclinée). La toiture terrasse est protégée par une étanchéité composée essentiellement d'un isolant et d'un complexe d'étanchéité simple ou multicouche.

## **UNITE FONCIERE**

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

## **VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE**

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par : la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus nécessaires.

L'emprise d'une voie désigne en général la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à la voie ainsi qu'à ses dépendances.

L'emprise d'une voie dans son état futur, c'est-à-dire prévu dans un document d'urbanisme, est la surface de terrain que la collectivité publique peut être amenée à acquérir dans les conditions légales (par rétrocession, acquisition amiable, procédure de cession gratuite, expropriation) pour l'affecter à cette voie, ainsi qu'à ses dépendances.

Le terme d'emprise publique désigne toutes les surfaces publiques ou à usage public : les espaces publics d'une manière générale (places, jardins, squares, etc.), certains cours d'eau, y compris les propriétés de la ville à usage public, etc.

## **VOIE PRIVEE**

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par une collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, etc.).

## **ZONAGE**

Le territoire de la commune est découpé en 4 grandes zones (U, AU, A, N). A chaque grande zone est attribuée une vocation des sols particulière soumise aux mêmes règles, exprimées par un sigle (ex. : Ua, etc.). Des conditions particulières de règles à l'intérieur d'une zone peuvent être édictées, à ce moment-là on parlera de secteur (ex. : Nh, etc.).

## **ZONE**

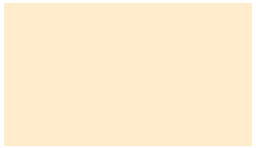



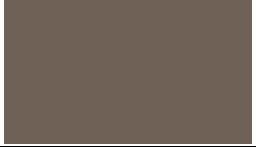
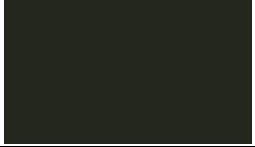
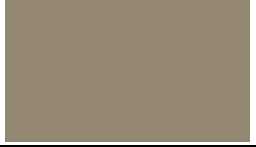



Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : Ua, 1AUb, etc.). Les limites de zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires. Une zone peut comprendre plusieurs secteurs.

## TITRE VII : ANNEXE NUANCIER DE REFERENCE

### *COULEURS DES MENUISERIES : TEINTES RAL* (Extrapolation sous réserve d'échantillons)

N°/Nom	Couleur	Norme RAL	N°/Nom	Couleur	Norme RAL
1. Gris clair		7044	6. Gris coloré bleu		5014
2. Gris clair 2		7047	7. Bleu		5024
3. Gris clair 3		7035	8. Bleu 2		5007
4. Gris coloré vert		6011	9. Beige		1013
5. Gris coloré vert 2		6021	10. Beige 2		1014

**COULEURS DES MENUISERIES : TEINTES RAL**  
(Extrapolation sous réserve d'échantillons)

N°/Nom	Couleur	Norme RAL	N°/Nom	Couleur	Norme RAL
11. Beige 3		1015	16. Rouge lie de vin 2		3005
12. Tabac 1		7002	17. Vert bruyère		6003
13. Tabac 2		7006	18. Vert bruyère 2		6006
14. Tabac 3		7034	19. Vert foncé		6005
15. Rouge lie de vin		3004	20. Vert empire		6002

## **TITRE VIII : ANNEXE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

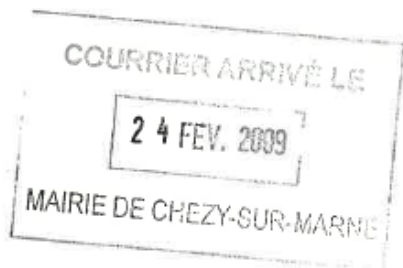
La Direction Régionale des Affaires Culturelles de Picardie – service régional de l'archéologie – rappelle l'application de l'arrêté de zonage archéologique pris par le préfet de région le 13 février 2009, accompagné de la carte des zones de présomption de prescription archéologique (ci-après).

A ce titre, un recensement des contraintes archéologiques définissant les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisations de lotir devront être transmises à la DRAC.



PREFECTURE DE L' AISNE

LAON, le 23 FEV 2009



Le Préfet de l'Aisne à  
Monsieur le Maire  
Mairie  
02570 Chézy-sur-Marne

**OBJET** : Zonages archéologiques

P.J. : 1 arrêté  
1 plan

Vous trouverez ci-joint l'arrêté de zonage archéologique pris pour la commune de Chézy-sur-Marne conformément au décret n° 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif à l'archéologie préventive.

Cet arrêté publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Aisne doit faire l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public en Préfecture et en Mairie. Il détermine, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, les zones ou seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations et travaux divers devront être transmis au préfet de région (direction régionale des affaires culturelles de Picardie, service régional de l'archéologie, cellule urbanisme, 5 Rue Henri Daussy 80044 Amiens cedex 1).

Il convient de rappeler que les opérations d'aménagement de types ZAC, opérations de lotissement, travaux soumis à étude d'impact et travaux pour les immeubles classés au titre des Monuments Historiques, font l'objet d'une saisine systématique selon les termes du décret 2004-490 (art 4).

Si les aménagements sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, le préfet de région pourra prescrire des mesures de détection, et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément à la loi du Livre V du Code du Patrimoine.

Pour toute information supplémentaire que vous jugeriez utile, je vous invite à prendre contact avec le Service Régional de l'Archéologie, 5 rue Henri Daussy 80044 Amiens cedex (☎ 03.22.97.33.45).

Pour le Préfet  
et par délégation  
Le Secrétaire Général



Simone MIELLE

Arrêté n° 2009-327 de zonage archéologique, commune de Chézy-sur-Marne (02)



**PREFECTURE DE LA REGION PICARDIE**

**Le Préfet de la Région Picardie**

**Préfet de la Somme**

**chevalier de la légion d'honneur**

VU le code du patrimoine, notamment ses articles L.522-4 et L.522-5 prévoyant la possibilité de définir, dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, des zones de présomption de prescriptions archéologiques, préalablement à la réalisation de projets d'aménagement affectant le sous-sol,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-2 relatif au porter à la connaissance des informations dont dispose l'Etat notamment en matière d'inventaire du patrimoine culturel, et R.442-3-1 relatif à la déclaration préalable de travaux,

VU le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, notamment ses articles 4 et 5 relatifs aux zones archéologiques prévues aux articles L.522-4 et L.522-5 susvisés du code du patrimoine, et ses articles 69 et 70 précisant notamment les conditions de communication des éléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique aux autorités administratives chargées de l'élaboration des documents d'urbanisme ou de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique,

VU l'avis de la Commission interrégionale de la recherche archéologique en date du 8 au 12 décembre 2009 sur le zonage archéologique objet du présent arrêté,

**CONSIDERANT** que l'évolution de la législation et de la réglementation en matière d'archéologie préventive nécessite de mettre à jour les précédentes dispositions régionales relatives à la transmission des dossiers de demandes d'aménagement, notamment les arrêtés fixant les seuils et surfaces de saisine du préfet de région,

**ARRÊTE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale sur la commune de Chézy-sur-Marne (Aisne) sont indiquées sur la liste en annexe du présent arrêté et délimitées sur le plan en annexe du présent arrêté.

**ARTICLE 2** : Les projets d'aménagement entrant dans le champ de l'article 4 (1<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup>) du décret n° 2004-490 doivent faire l'objet d'une saisine du préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie – 5, rue Henri Daussy 80044 Amiens cedex 1) au-dessus des seuils d'emprise au sol des travaux indiqués en légende du plan annexé au présent arrêté.

Arrêté n° 2009-327 de zonage archéologique, commune de Chézy-sur-Marne (02)

**ARTICLE 3 :** En application de l'article 70 du décret n° 2004-490, le zonage archéologique de la commune de Chézy-sur-Marne (plan et liste, annexés au présent arrêté) sera transmis au maire par le Préfet de département, dans le cadre de la procédure du porter à la connaissance, afin d'être joint au Plan Local d'Urbanisme de la commune.

**ARTICLE 4 :** En application de l'article 5 du décret n° 2004-490 susvisé, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département de l'Aisne. Une copie de l'arrêté sera adressée par le Préfet de département au maire de la commune de Chézy-sur-Marne.

Fait à Amiens, le

13 FEV. 2009

le Préfet



### Annexe : liste des zones archéologiques

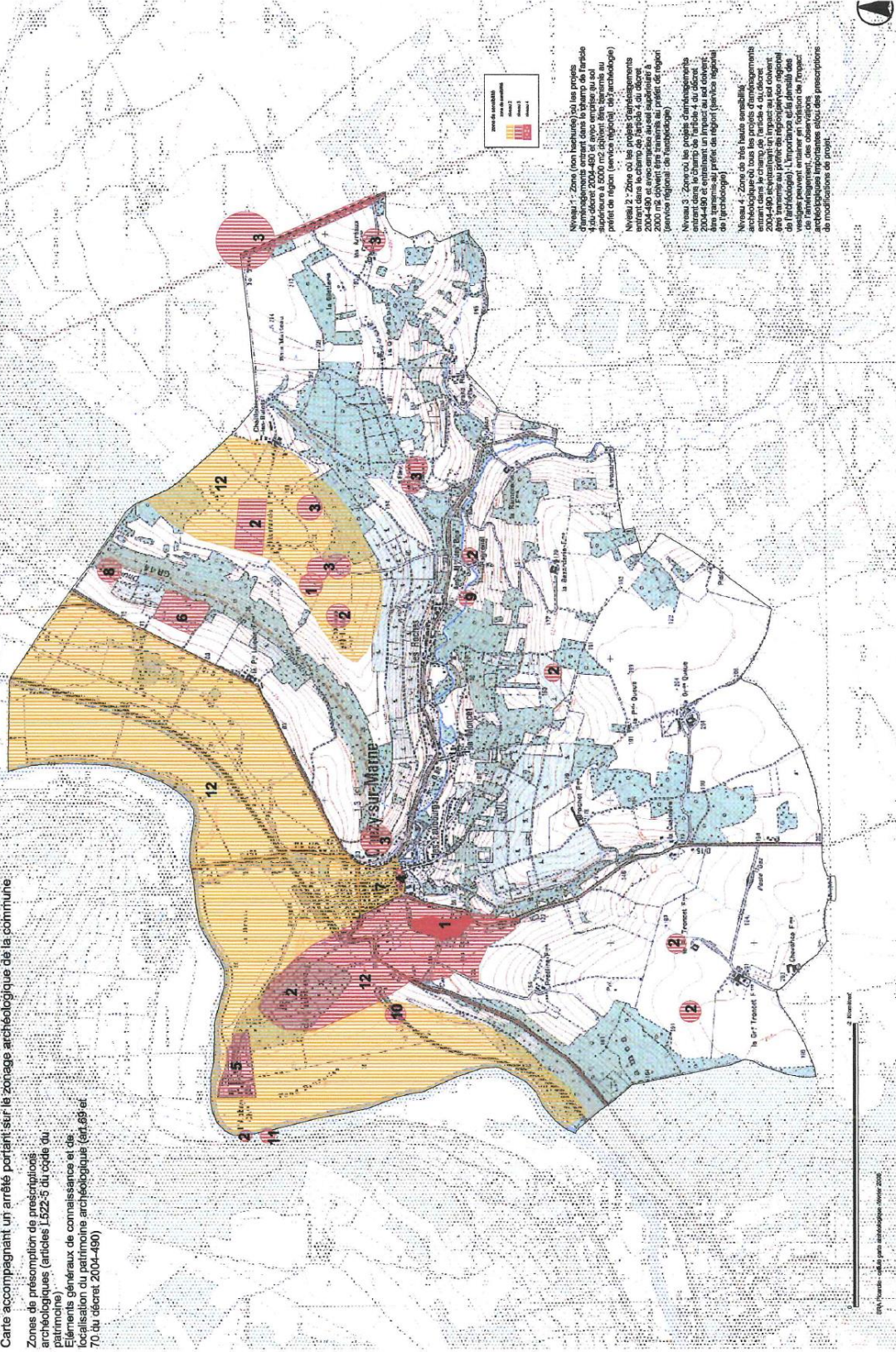
#### Liste des zones de sensibilité archéologique Commune de Chézy-sur-Marne (02)

- 1 occupation paléolithique
- 2 occupation néolithique
- 3 occupation d'époque romaine
- 4 édifice religieux (église)
- 5 édifice religieux (abbaye)
- 6 occupation médiévale
- 7 occupation médiévale (médiévale)
- 8 établissement de santé (léproserie)
- 9 communication (gué)
- 10 substruction indéterminée
- 11 communication (gué)
- 12 zone à potentiel archéologique (vallée)

**Eléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique  
Commune de Chézy-sur-Marne (02)**

Carte accompagnant un arrêté portant sur le zonage archéologique de la commune

Zones de présomption de préscriptions archéologiques (articles L622-5 du code du patrimoine)  
Eléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique (art. 69 et 70 du décret 2004-490)



Niveau 1 : Zone où les projets d'aménagements sont dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et avec un enjeu au sol supérieur à 2000 m<sup>2</sup> (chêne, tilleul, hêtre, châtaignier) au profit de la région (service régional de l'archéologie)

Niveau 2 : Zone où les projets d'aménagements sont dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et avec un enjeu au sol supérieur à 2000 m<sup>2</sup> (chêne, tilleul, hêtre, châtaignier) au profit de la région (service régional de l'archéologie)




Niveau 3 : Zone où les projets d'aménagements sont dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et avec un enjeu au sol supérieur à 2000 m<sup>2</sup> (chêne, tilleul, hêtre, châtaignier) au profit de la région (service régional de l'archéologie)





Niveau 4 : Zone où les projets d'aménagements sont dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et avec un enjeu au sol supérieur à 2000 m<sup>2</sup> (chêne, tilleul, hêtre, châtaignier) au profit de la région (service régional de l'archéologie)





Niveau 5 : Zone où les projets d'aménagements sont dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et avec un enjeu au sol supérieur à 2000 m<sup>2</sup> (chêne, tilleul, hêtre, châtaignier) au profit de la région (service régional de l'archéologie)





Niveau 6 : Zone où les projets d'aménagements sont dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et avec un enjeu au sol supérieur à 2000 m<sup>2</sup> (chêne, tilleul, hêtre, châtaignier) au profit de la région (service régional de l'archéologie)


## TITRE IX : ANNEXE LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES BÂTIS

N°	Adresse	Classement	Photo
1	1 cour des Galeries	Façade sur rue	
2	Place des Faubourg	Pont Auger	
3	Route des Roches	L'Aqueduc de la Dhuys	

<p>4</p>	<p>Avenue du Général Leclerc (Place du Lieutenant Lehoucq)</p>	<p>Les ruines de l'Abbaye</p>	
<p>5</p>	<p>Rue du Pothuis</p>	<p>L'Eglise</p>	
<p>6</p>	<p>1, place du Lieutenant Lehoucq</p>	<p>Mairie</p>	
<p>7</p>	<p>Quai du Vicariat</p>	<p>Lavoir</p>	

<p><b>8</b></p>	<p>1, place André Rossi</p>	<p>Façade sur rue et ensemble du bâti</p>	
<p><b>9</b></p>	<p>Cour des Tournelles</p>	<p>Ensemble de constructions</p>	
<p><b>10</b></p>	<p>Rue des Faubourgs</p>	<p>Pont du Charfion</p>	
<p><b>11</b></p>	<p>2, rue du Vieux Portail</p>	<p>Maison</p>	

12	Chemin rural de l'Abbaye	Château de l'Abbaye	
13	Le Moncet	Lavoir du Moncet	
14	Rue Robert Gerbaux	Lavoir	
15	Impasse rue des Faubourgs	Lavoir	

<p><b>16</b></p>	<p>Avenue de la Libération</p>	<p>Le Calvaire</p>	
<p><b>17</b></p>	<p>17 et 18 place du Lieutenant Lehoucq</p>	<p>Façade sur rue</p>	