



commune de COOLUS

Approuvé le : 04 mai 2006

*Vu : pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Coolus en date du **21 septembre 2016** approuvant la modification simplifiée du PLU*

Mis à jour	Modifié	Révisé
06/10/2011		
	21/09/2016	

Le Maire de Coolus,

Pierre CHARLET

Plan Local d'Urbanisme

règlement d'urbanisme :
littéral

4.a

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Coolus délimité par un trait conforme à la légende du règlement graphique.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

1. Le sursis à statuer

Il permet de reporter toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations. Ce sont les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6 L. 311-2 et L 313-2 qui le réglementent.

Article L. 111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L. 111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 421-4 : Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

2. Règles générales de l'urbanisme

Le principe général est l'inapplication de ces règles aux territoires faisant l'objet d'un P.L.U. Toutefois, six articles demeurent cumulativement applicables au territoire communal même doté d'un P.L.U.

Ce sont les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme ci-après :

Article R. 111-2 : 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Article R. 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur

situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation ou leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

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

3. Les servitudes d'utilité publique (S.U.P.) affectant l'utilisation du sol.

Les S.U.P. sont annexées dans le document n° 5.f. Elles sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, permis de lotir...)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Le règlement graphique (documents n° 4 b et c) comporte aussi les espaces boisés classés (article L.130-1 du code de l'urbanisme) ainsi que les emplacements réservés pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Le territoire communal est partagé en quatre catégories de zones :

• ZONES URBAINES

Ce sont des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter.

- UD** : zone recouvrant la partie la plus ancienne et la plus caractéristique de Coolus. Elle est réservée à l'habitat individuel et aux activités traditionnelles.
- UF** : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.
- UH** : zone principalement destinée à l'habitat individuel.
- UI** : zone réservée aux activités de sports, loisirs et d'éducation.

• ZONES A URBANISER

Ce sont des secteurs à caractère naturel qui sont destinés à être urbanisés.

- AU** : zone naturelle destinée à une urbanisation future. L'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

AUH : zone naturelle destinée à l'habitat individuel. La présence d'équipements de desserte à proximité permet d'envisager une urbanisation dans le cadre du P.L.U.

• **ZONES AGRICOLES**

A : zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est réservée à l'exploitation agricole.

• **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

N : zone qui recouvre des exploitations forestières, des espaces naturels ou des secteurs qui peuvent être protégés en raison de la qualité des sites, du milieu naturel.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT

1 Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à ;13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement

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

TITRE II - REGLEMENT DES ZONES

Zones		Pages		
UD		7	à	14
UF		15	à	20
UH		21	à	26
UI		27	à	32
AU		33	à	34
AUH		35	à	40
A		41	à	46
N		47	à	54

REGLEMENT DE LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Cette zone recouvre la partie la plus ancienne du village. Elle est destinée principalement à l'habitat et aux activités traditionnelles.

Elle comporte les secteurs de zone suivants :

- (p) susceptible d'accueillir une urbanisation pavillonnaire ;
- (r) correspondant au périmètre de protection d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'intérieur duquel il est fait application, selon le cas, de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 2003 relatif au site Champagne Céréales ou de l'arrêté préfectoral du 3 mai 1989 relatif au site France Luzerne ou de tout document les complétant (cf. doc. n° 5.f "annexes complémentaires").

UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage industriel,
- les installations de radiotéléphonie mobile,
- les pylônes,
- les aérogénérateurs,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières,
- les terrains de caravanning et de camping excepté les installations agrotouristiques,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.

2) Dans le secteur (r), toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des affouillements et exhaussements du sol.

UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Rappels :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers au sens de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable.

2) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

UD 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 1) Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance et à la destination de la construction, notamment en ce qui concerne l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 2) Chaque parcelle ne doit pas avoir plus d'un accès automobile sur la même voie ; toutefois, si la façade sur rue est supérieure à 20 m, un second accès peut être autorisé.
- 3) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

VOIRIE

- 4) L'emprise des voies nouvelles à double sens de circulation doit être au minimum de :
 - 6 m pour la desserte de 1 à 3 logements,
 - 10 m pour la desserte de plus de 3 logements.
 Pour les voies à sens unique, l'emprise doit être au minimum de 8 m.
- 5) Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de 250 m² minimum permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de faire aisément demi-tour.

UD 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 1) Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

- 2) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public existant. En cas d'impossibilité de raccordement, elle doit être pourvue d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

Eaux usées non domestiques

- 3) Le raccordement des établissements à caractère commercial ou artisanal est soumis à une demande de déversement, conformément aux textes en vigueur.

Eaux pluviales

- 4) Toute construction ou installation doit être pourvue de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales ou de retour au milieu naturel. Les collecteurs d'eaux pluviales sont réservés aux espaces, constructions et installations publics.
- 5) Des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales peuvent être exceptionnellement délivrées en cas d'impossibilité technique de réalisation d'un dispositif individuel, et ceci dans la limite des capacités hydrauliques du réseau existant.

AUTRES RESEAUX

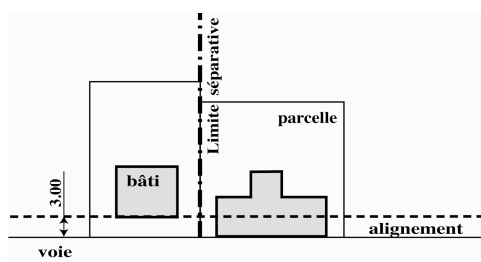
- 6) Les réseaux câblés (électricité, téléphone, audiovisuel...) doivent être enterrés.

UD 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

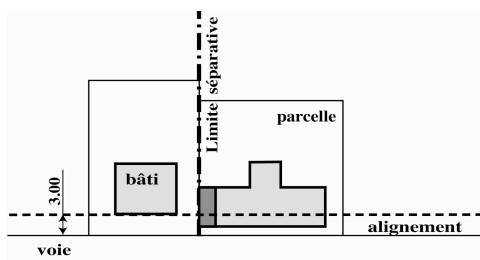
- 1) Dans le secteur (p), tout terrain doit avoir une superficie minimum de 700 m² pour être constructible. Aucune superficie minimale n'est fixée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2) Dans le reste de la zone, aucune superficie minimale des terrains n'est réglementée.

UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

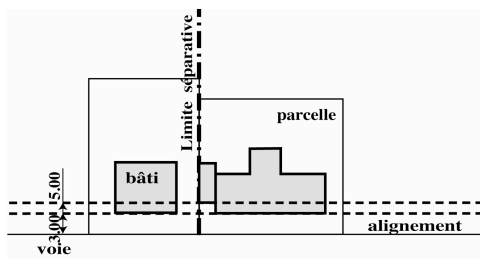
- 1) Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit selon un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement. Cette disposition s'applique également par rapport à la limite de fait entre un terrain et une voie privée.



- 2) L'extension des constructions déjà implantées dans cette marge de recul est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.



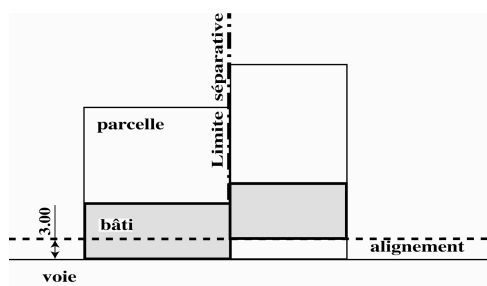
- 3) Dans le secteur (p), les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement. Pour les garages, le recul minimum est de 5 m. Ces dispositions s'appliquent également par rapport à la limite de fait entre un terrain et une voie privée.



- 4) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

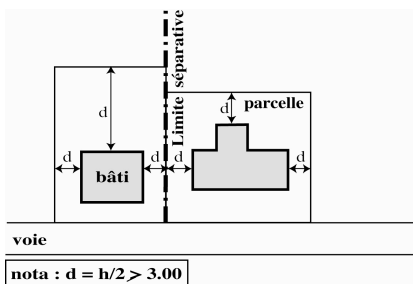
UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions peuvent être édifiées d'une limite latérale de propriété à l'autre limite latérale.

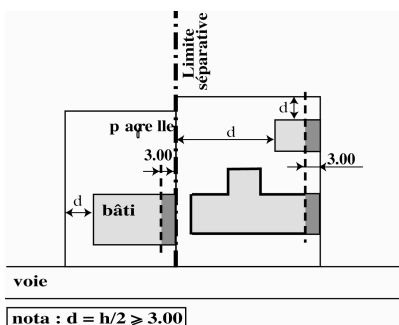


En cas d'implantation en retrait d'une ou des limites séparatives, la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ne doit pas être inférieure à 3 m.

- 2) **Dans le secteur (p)**, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative opposée doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



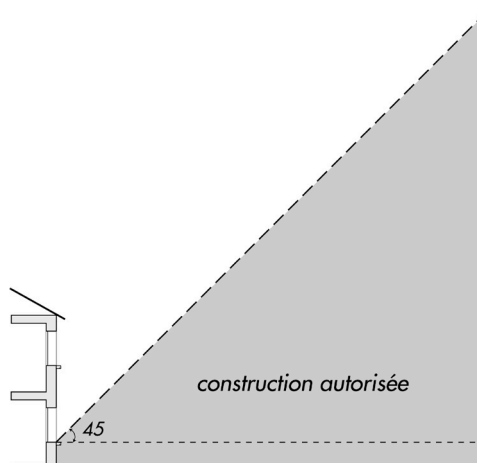
Les constructions peuvent également être implantées sur une limite séparative latérale lorsque leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut et ce, dans une marge de 3 m par rapport aux limites séparatives. La distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à 3 m.



- 3) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1) Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

UD 9 EMPRISE AU SOL

- 1) Dans le secteur (p), l'emprise au sol des constructions à usage agricole et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre. L'emprise au sol des autres constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière considérée.
- 2) Dans le reste de la zone UD, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

UD 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur des constructions est au maximum de 7 m à l'égout des toits et de 10 m au faîtage comptés à partir du niveau moyen du sol naturel.
- 2) La hauteur des bâtiments à usage agricole est au maximum de 10 m au faîtage.
- 3) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne peuvent dépasser 3,50 m de haut.

UD 11 ASPECT EXTERIEUR

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

- 1) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- 2) Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs) ; les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleurs soutenue.
- 3) Toutes les façades secondaires d'un bâtiment ainsi que ses annexes et dépendances doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades principales.
- 4) Les devantures des commerces doivent s'harmoniser avec le reste du bâtiment.

TOITURES

- 5) Les pentes de toits doivent être au minimum de 20°.
- 6) Les toitures doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau les imitant.
- 7) Les panneaux solaires, lorsqu'ils sont implantés sur la toiture, doivent être intégrés dans la pente de toit.

Les dispositions des deux premiers alinéas ne s'appliquent pas aux constructions à destination agricole.

CLOTURES

- 8) Les clôtures réalisées à l'alignement des voies ou comprises dans la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques sont constituées soit :
 - par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie,
 - par un mur,
 - par un grillage.
 Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive. L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 m de haut.
- 9) Dans le secteur (p), les clôtures réalisées à l'alignement des voies ou comprises dans la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques sont constituées soit :
 - par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie,
 - par un grillage.
 Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive. L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 m de haut.
- 10) Les clôtures réalisées en limite séparative doivent être d'une hauteur maximum de 1,80 m et constituées soit :
 - par des grilles ou grillage, ou par des haies vives, ou par des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage,
 - par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie (rambarde de bois, grilles...),
 - par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement."
- 11) La reconstruction à l'identique des murs existants est autorisée.
- 12) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses, etc.).
- 13) Les essences mentionnées au document n° 5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

UD 12 STATIONNEMENT

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour **les constructions à usage de logement** est :
 - 1 place par tranche de 80 m² de S.H.O.N.
 - et
 - pour tout lotissement ou ensemble immobilier, il doit être également aménagé du stationnement ouvert au public, à raison d'une place par logement.

Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme. Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les parcelles doivent être agrémentées de verdure.

- 2) Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m², 10 % de cette surface doivent être aménagés en un ou plusieurs espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige. Il convient de ne pas reléguer ce ou ces aménagements sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, d'en faire un ou plusieurs éléments déterminants de la composition urbaine.
- 3) Les essences mentionnées au document n° 5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités économiques.

Elle comporte les secteurs de zone suivants :

- **(h)** comportant des prescriptions particulières relatives à la hauteur des constructions ;
- **(o)** à l'intérieur duquel les constructions à usage d'artisanat sont autorisées ;
- **(r)** correspondant aux périmètres de protection d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'intérieur duquel il est fait application, selon le cas, de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 2003 relatif au site Champagne Céréales ou de l'arrêté préfectoral du 3 mai 1989 relatif au site France Luzerne ou de tout document les complétant (cf. doc. n° 5 "annexes complémentaires").

UF 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage :
 - . d'habitation
 - . d'hébergement hôtelier
 - . d'artisanat, excepté dans le secteur **(o)**,
- les aérogénérateurs,
- les carrières,
- les terrains de caravanes et de camping,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles de contenir au moins dix unités.

UF 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) **Rappels :**

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers au sens de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable.

2) Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3) **Dans le secteur (r)**, il est fait application des dispositions énoncées en tête de chapitre.

UF 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 1) Les terrains ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée, adapté à la circulation des véhicules poids lourds et d'une largeur minimum de 8 m, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation des sols autorisés.
- 2) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

MANŒUVRE

- 3) Il est nécessaire de trouver sur la parcelle même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules et le cas échéant le stationnement des véhicules en attente de livraison.

VOIRIE

- 4) La création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale d'emprise : 8 m,
 - largeur minimale de chaussée : 6 m.

UF 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 1) Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 2) Toute construction ou installation doit être pourvue d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

Eaux pluviales

- 3) Toute construction ou installation doit être pourvue de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales ou de retour au milieu naturel. Les collecteurs d'eaux pluviales sont réservés aux espaces, constructions et installations publics.

AUTRES RESEAUX

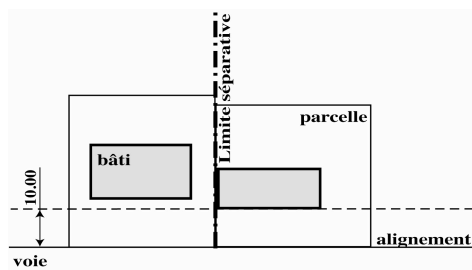
- 4) Les réseaux câblés (électricité, téléphone, audiovisuel...) doivent être enterrés.

UF 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

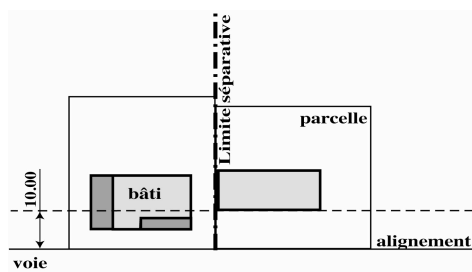
- 1) Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir une superficie minimale de 2 000 m².
- 2) Aucune superficie minimale n'est fixée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

UF 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1) Les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement. Cette disposition s'applique également par rapport à la limite de fait entre un terrain et une voie privée.



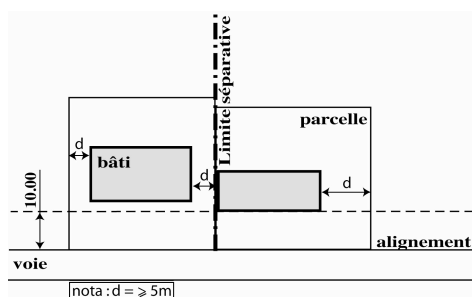
- 2) L'extension des constructions déjà implantées dans cette marge de recul est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.



- 3) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

UF 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m des limites séparatives. L'implantation sur une des limites séparatives aboutissant aux voies est autorisée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu). La distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à 5 m.



- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

UF 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1) Une distance d'au moins 6 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.
- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

UF 9 EMPRISE AU SOL

- 1) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière considérée.
- 2) Cette emprise maximale ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

UF 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1) Dans le secteur (**h**), les constructions ne peuvent dépasser 15 m au faîtage.
- 2) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

UF 11 ASPECT EXTERIEUR

FAÇADES

- 1) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- 2) Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs); les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue.
- 3) Les surfaces de stockage à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ce résultat est obtenu grâce à des clôtures, des plantations appropriées ou à l'implantation des bâtiments sur la parcelle.

CLOTURES

- 4) Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives, doivent être constituées soit par une haie vive, soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive.
Les murs pleins sont autorisés, s'ils doivent répondre à des nécessités tenant à la nature de l'activité. Il est alors interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- 5) Les essences mentionnées au document n° 5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

UF 12 STATIONNEMENT

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Par ailleurs, il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules et le cas échéant le stationnement des véhicules en attente de livraison.

- 2) Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes suivantes, se référant à la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) divisée en tranches de tailles différentes selon les catégories d'affectation. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme :

Commerces

- 1 place par tranche de 30 m² de S.H.O.N.

Bureaux

- 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N.

Locaux à usage industriel ou artisanal

- 1 place par tranche de 200 m² de S.H.O.N.

Entrepôts

- 1 place par tranche de 500 m² de S.H.O.N.

Etablissements divers, ne répondant pas aux définitions précédentes

- 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N.

UF 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Une bande de 3 m de largeur à partir de l'alignement doit être engazonnée et plantée d'arbres de haute tige.
- 2) Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- 3) Les essences mentionnées au document n° 5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

UF 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE UH

Cette zone est principalement destinée à l'habitat.

Elle comporte un secteur de zone (s) correspondant au lotissement de l'Eglise à l'intérieur duquel les sous-sols semi-enterrés et enterrés sont interdits.

UH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage :
 - . d'hébergement hôtelier
 - . d'artisanat
 - . de commerce
 - . agricole
 - . industriel
 - . d'entrepôt,
- les installations de radiotéléphonie mobile,
- les pylônes,
- les aérogénérateurs,
- les carrières,
- les installations classées,
- les terrains de caravaning et de camping,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes.

UH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur (s), les constructions ne peuvent être édifiées sur un sous-sol semi-enterré ou enterré.

UH 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie publique ou privée.
- 2) Chaque parcelle ne doit pas avoir plus d'un accès automobile sur la même voie.
- 3) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

- 4) L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de :
 - 6 m pour la desserte de 1 à 3 logements,

- 10 m pour la desserte de plus de 3 logements.

UH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 1) Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 2) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public existant. En cas d'impossibilité de raccordement, elle doit être pourvue d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

Eaux pluviales

- 3) Toute construction ou installation doit être pourvue de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales ou de retour au milieu naturel. Les collecteurs d'eaux pluviales sont réservés aux espaces, constructions et installations publics.
- 4) Des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales peuvent être exceptionnellement délivrées en cas d'impossibilité technique de réalisation d'un dispositif individuel, et ceci dans la limite des capacités hydrauliques du réseau existant.

AUTRES RESEAUX

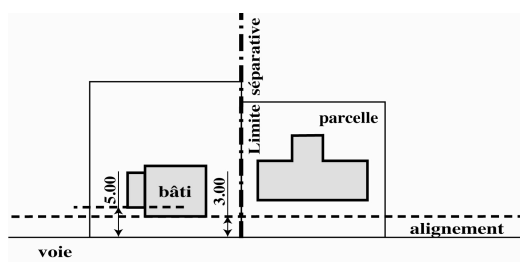
- 5) Les réseaux câblés (électricité, téléphone, audiovisuel...) doivent être enterrés.

UH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

UH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1) Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement. Cette disposition s'applique également par rapport à la limite de fait entre un terrain et une voie privée.

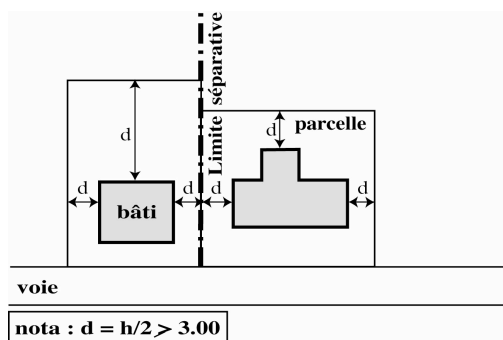


- 2) Pour les garages, le recul minimum est de 5 m.
- 3) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

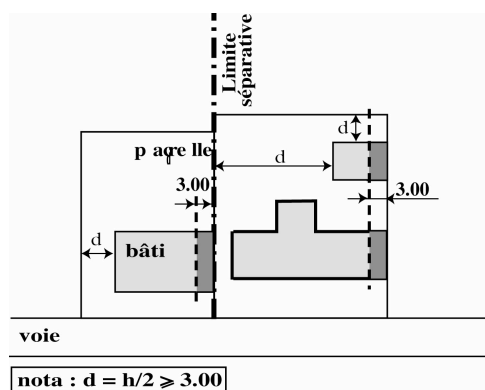
UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le

plus proche de la limite séparative opposée doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



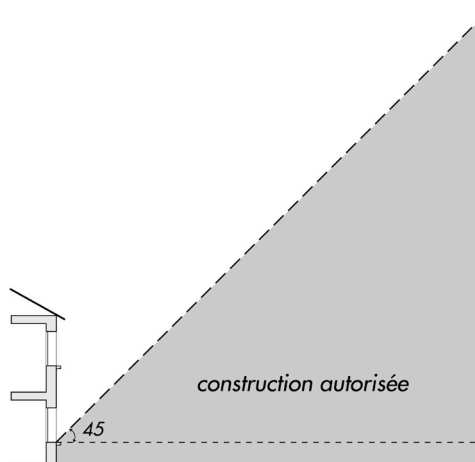
- 2) Les constructions peuvent également être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales lorsque leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut et ce, dans une marge de 3 m par rapport aux limites séparatives. La distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à 3 m.



- 3) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

UH 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1) Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

UH 9 EMPRISE AU SOL

- 1) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière considérée.
- 2) Cette emprise maximale ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

UH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur des constructions est au maximum de 7 m à l'égout des toits et de 10 m au faîtage comptés à partir du niveau moyen du sol naturel.
- 2) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne peuvent dépasser 3,50 m de haut.

UH 11 ASPECT EXTERIEUR

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

- 1) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- 2) Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs); les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue.
- 3) Toutes les façades secondaires d'un bâtiment ainsi que ses annexes et dépendances doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades principales.

TOITURES

- 4) Les pentes de toits doivent être au minimum de 20°.
- 5) Les toitures doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau les imitant.
- 6) Les panneaux solaires, lorsqu'ils sont implantés sur la toiture, doivent être intégrés dans la pente de toit.

CLOTURES

- 7) Les clôtures réalisées à l'alignement des voies ou comprises dans la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques sont constituées soit :
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie,
 - d'un grillage.
 Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive. L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 m de haut.
- 8) Les clôtures réalisées en limite séparative doivent être d'une hauteur maximum de 1,80 m et constituées soit :
 - par des grilles ou grillage, ou par des haies vives, ou par des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage,
 - par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles...),
 - par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement."
- 9) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses, etc.).

- 10) Les essences mentionnées au document n° 5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

UH 12 STATIONNEMENT

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes suivantes, se référant à la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) divisée en tranches de tailles différentes selon les catégories d'affectation. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme :

Constructions à usage de logement

- 1 place par tranche de 80 m² de S.H.O.N.
et
- pour tout lotissement ou ensemble immobilier, il doit être également aménagé du stationnement ouvert au public, à raison d'une place par logement.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Etablissements divers, ne répondant pas à la définition précédente

- 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N.

UH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les parcelles doivent être agrémentées de verdure.
- 2) Les essences mentionnées au document n° 5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

UH 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE UI

Cette zone est destinée à recevoir des équipements de sports, loisirs et détente.

Elle comporte les secteurs de zone suivants :

- (■) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain. Il est donc recommandé de vérifier l'absence de cavités sous l'emprise du projet de construction augmentée d'une marge latérale de plusieurs mètres et, dans le cas où une cavité serait décelée, de prendre toutes les mesures appropriées à la situation (étanchement des fissures et limitation des infiltrations, déplacement de l'emprise du projet de construction, fondations spéciales, comblement ou consolidation de la cavité...) ;
- (r) correspondant aux périmètres de protection d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'intérieur duquel il est fait application, selon le cas, de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 2003 relatif au site Champagne Céréales ou de l'arrêté préfectoral du 3 mai 1989 relatif au site France Luzerne ou de tout document les complétant (cf. doc. n° 5 "annexes complémentaires").

UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage :
 - . d'habitat excepté celles admises à l'article 2
 - . d'hébergement hôtelier
 - . de bureaux
 - . d'artisanat
 - . de commerce
 - . agricole
 - . industriel
 - . d'entrepôt,
- les installations de radiotéléphonie mobile,
- les pylônes,
- les aérogénérateurs,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de caravanning et de camping,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.

2) Dans le secteur (r), toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des affouillements et exhaussements de sol et des aires de stationnement ouvertes au public susceptibles de contenir au moins dix unités.

UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Rappels :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme ;
- les installations et travaux divers au sens de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitat ainsi que leurs annexes et dépendances ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des équipements ou établissements édifiés dans la zone.
2. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que leurs annexes et dépendances.

3) Dans le secteur (), il est fait application des dispositions énoncées en tête de chapitre.

UI 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie publique ou privée.
- 2) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

- 3) L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 8 m.
- 4) Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale, une aire de retournement de 250 m² minimum permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de faire aisément demi-tour.

UI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 1) Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 2) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public existant. En cas d'impossibilité de raccordement, elle doit être pourvue d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

Eaux pluviales

- 3) Toute construction ou installation doit être pourvue de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales ou de retour au milieu naturel. Les collecteurs d'eaux pluviales sont réservés aux espaces, constructions et installations publics.
- 4) Des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales peuvent être exceptionnellement délivrées en cas d'impossibilité technique de réalisation d'un dispositif individuel, et ceci dans la limite des capacités hydrauliques du réseau existant.

AUTRES RESEAUX

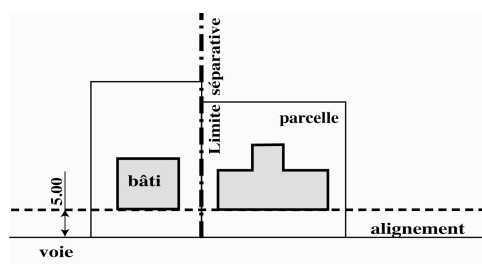
- 5) Les réseaux câblés (électricité, téléphone, audiovisuel...) doivent être enterrés.

UI 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

UI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

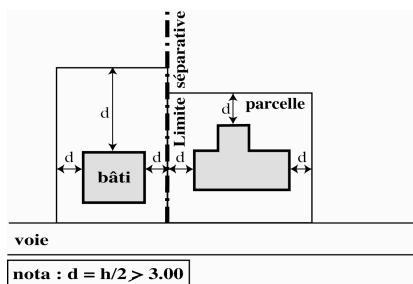
- 1) Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement. Cette disposition s'applique également par rapport à la limite de fait entre un terrain et une voie privée.



- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative opposée doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

UI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

UI 9 EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur des constructions à usage d'habitation est au maximum de 7 m à l'égout des toits comptés à partir du niveau moyen du sol naturel.
- 2) La hauteur des autres constructions est au maximum de 10 m à l'égout des toits comptés à partir du niveau moyen du sol naturel.
Les équipements d'infrastructures de sports, loisirs et détente ne sont pas soumis à la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- 3) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne peuvent dépasser 3,50 m de haut.

UI 11 ASPECT EXTERIEUR

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

- 1) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses, etc.).
- 2) Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs); les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleurs soutenue.
- 3) Toutes les façades secondaires d'un bâtiment ainsi que ses annexes et dépendances doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades principales.

CLOTURES

- 4) Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives, doivent être constituées soit d'une haie vive, soit d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive. D'autres types de clôtures sont admis en cas d'impératifs fonctionnels.
- 5) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses, etc.).
- 6) Les essences mentionnées au document n° 5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

UI 12 STATIONNEMENT

- 1) Le stationnement des véhicules, notamment de transport collectif, correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes suivantes, se référant à la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) divisée en

tranches de tailles différentes selon les catégories d'affectation. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme :

Constructions à usage de logement

- 1 place par tranche de 80 m² de S.H.O.N.

Etablissements divers, ne répondant pas à la définition précédente

- 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N.

UI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les parcelles doivent être agrémentées de verdure.
- 2) Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- 3) Les essences mentionnées au document n° 5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à une urbanisation future mais non constructible dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

Elle comporte un secteur (■) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain. Il est donc recommandé de vérifier l'absence de cavités sous l'emprise du projet de construction augmentée d'une marge latérale de plusieurs mètres et, dans le cas où une cavité serait décelée, de prendre toutes les mesures appropriées à la situation (étanchement des fissures et limitation des infiltrations, déplacement de l'emprise du projet de construction, fondations spéciales, comblement ou consolidation de la cavité...).

AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites. Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admises à l'exception des installations de radiotéléphonie mobile, des pylônes et des aérogénérateurs.

AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Rappels :

- l'édification des clôtures non habituellement nécessaires à l'activité agricole est soumise à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers au sens de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une déclaration préalable.

2) Dans le secteur (■), il est fait application des dispositions énoncées en tête de chapitre.

AU 3 ACCES ET VOIRIE

Cet article n'est pas réglementé.

AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux câblés (électricité, téléphone, audiovisuel...) doivent être enterrés.

AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

AU 9 EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne peuvent dépasser 3,50 m de haut.

AU 11 à AU 14

Ces articles ne sont pas réglementés.

REGLEMENT DE LA ZONE AUH

CARACTERE DE LA ZONE AUH

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à l'urbanisation à vocation d'habitat. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte et la prise en compte du schéma d'aménagement figurant dans les orientations particulières d'aménagement.

AUH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage :
 - . d'hébergement hôtelier
 - . d'artisanat
 - . de commerce
 - . agricole
 - . industriel
 - . d'entrepôt,
- les installations de radiotéléphonie mobile,
- les pylônes,
- les aérogénérateurs,
- les carrières,
- les installations classées,
- les terrains de caravanning et de camping,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes.

AUH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Rappels :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers au sens de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable.

2) Les constructions ne peuvent être édifiées sur un sous-sol semi-enterré ou enterré.

AUH 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie publique ou privée.
- 2) Chaque parcelle ne doit pas avoir plus d'un accès automobile sur la même voie.

- 3) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
 - 4) Aucun accès individuel à la R.D. 2 ne peut être créé à partir de cette zone.
- VOIRIE**
- 5) L'emprise des voies nouvelles à double sens de circulation doit être au minimum de :
 - 6 m pour la desserte de 1 à 3 logements,
 - 10 m pour la desserte de plus de 3 logements.
 Pour les voies à sens unique, l'emprise doit être au minimum de 8 m.
 - 6) Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale, une aire de retournement de 250 m² minimum permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de faire aisément demi-tour.

AUH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 1) Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 2) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public existant. En cas d'impossibilité de raccordement, elle doit être pourvue d'un système d'assainissement individuel.

Eaux pluviales

- 3) Toute construction ou installation doit être pourvue de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales ou de retour au milieu naturel. Les collecteurs d'eaux pluviales sont réservés aux espaces, aux constructions et installations publics.

AUTRES RESEAUX

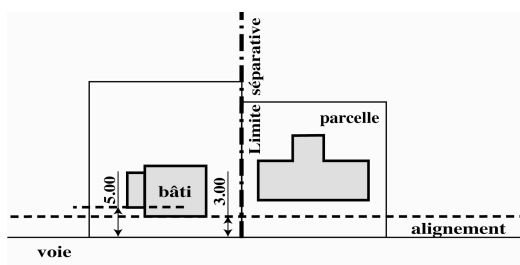
- 4) Les réseaux câblés (électricité, téléphone, audiovisuel...) doivent être enterrés.

AUH 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimum de 700 m².
- 2) Aucune superficie minimale n'est fixée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

AUH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

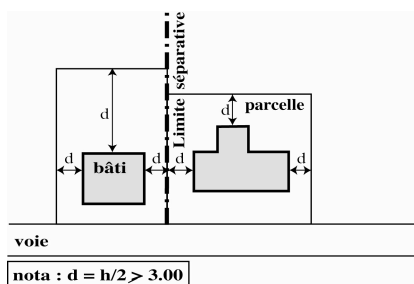
- 1) Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement. Cette disposition s'applique également par rapport à la limite de fait entre un terrain et une voie privée.



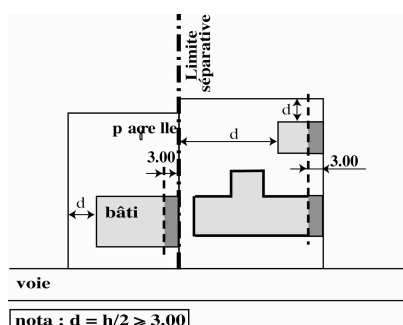
- 2) Pour les garages, le recul minimum est de 5 m.
- 3) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

AUH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative opposée doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



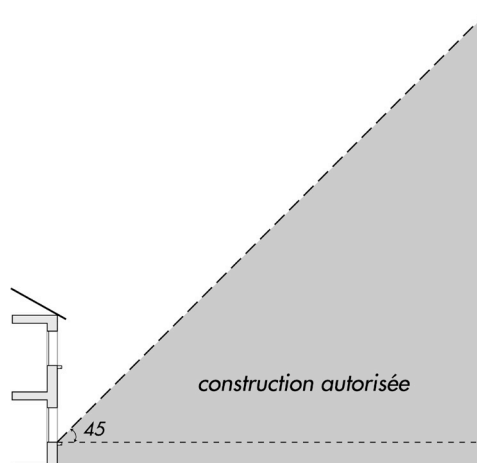
- 2) Les constructions peuvent également être implantées sur une limite séparative latérale lorsque leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut et ce, dans une marge de 3 m par rapport aux limites séparatives. La distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à 3 m.



- 3) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

AUH 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1) Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

AUH 9 EMPRISE AU SOL

- 1) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière considérée.
- 2) Cette emprise maximale ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

AUH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur des constructions est au maximum de 7 m à l'égout des toits et de 10 m au faîtage comptés à partir du niveau moyen du sol naturel.
- 2) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne peuvent dépasser 3,50 m de haut.

AUH 11 ASPECT EXTERIEUR

- 1) La dalle du rez-de-chaussée devra être au minimum au niveau du fil d'eau du caniveau et au maximum à 0,80 m au-dessus de celui-ci.

FAÇADES

- 2) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- 3) Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs); les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue.
- 4) Toutes les façades secondaires d'un bâtiment ainsi que ses annexes et dépendances doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades principales.

TOITURES

- 5) Les pentes de toit doivent être au minimum de 20°.
- 6) Les toitures doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau les imitant.
- 7) Les panneaux solaires, lorsqu'ils sont implantés sur la toiture, doivent être intégrés dans la pente de toit.

CLOTURES

- 8) Les clôtures réalisées à l'alignement des voies ou comprises dans la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques sont constituées soit :
- d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie,
 - d'un grillage.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive. L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 m de haut.

- 9) Les clôtures réalisées en limite séparative doivent être d'une hauteur maximum de 1,80 m et constituées soit :
- par des grilles ou grillage, ou par des haies vives, ou par des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage,
 - par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie (rambarde de bois, grilles...),
 - par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement."

- 10) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses, etc.).

- 11) Les essences mentionnées au document n° 5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

AUH 12 STATIONNEMENT

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes suivantes, se référant à la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) divisée en tranches de tailles différentes selon les catégories d'affectation. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme :

Constructions à usage de logement

- 1 place par tranche de 80 m² de S.H.O.N.
- et
- pour tout lotissement ou ensemble immobilier, il doit être également aménagé du stationnement ouvert au public, à raison d'une place par logement.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Etablissements divers, ne répondant pas aux définitions précédentes

- 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N.

AUH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les parcelles doivent être agrémentées de verdure.
- 2) Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m², 10 % de cette surface doivent être aménagés en un ou plusieurs espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige. Il convient de ne pas reléguer ce ou ces aménagements sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, d'en faire un ou plusieurs éléments déterminants de la composition urbaine.
- 3) Les essences mentionnées au document n° 5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

AUH 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone est exclusivement réservée à l'agriculture.

Elle comporte les secteurs de zone suivants :

- (■) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain. Il est donc recommandé de vérifier l'absence de cavités sous l'emprise du projet de construction augmentée d'une marge latérale de plusieurs mètres et, dans le cas où une cavité serait décelée, de prendre toutes les mesures appropriées à la situation (étanchement des fissures et limitation des infiltrations, déplacement de l'emprise du projet de construction, fondations spéciales, comblement ou consolidation de la cavité...) ;
- (r) correspondant au périmètre de protection d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'intérieur duquel il est fait application, selon le cas, de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 2003 relatif au site de Champagne Céréales ou de l'arrêté préfectoral du 3 mai 1989 relatif au site de France Luzerne ou de tout document les complétant (cf. doc. n° 5.f "annexes complémentaires").

A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Rappel :

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

2) Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage :
 - . d'habitation, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole
 - . d'hébergement hôtelier
 - . de bureaux ou de services
 - . d'artisanat
 - . commercial, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole
 - . industriel
 - . d'entrepôt, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole
 - . de stationnement,
- les terrains de camping et de caravanning, exceptées les installations agrotouristiques,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes.

A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Rappels :

- les clôtures non habituellement nécessaires à l'activité agricole sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers au sens de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances si elles sont construites simultanément ou postérieurement à l'exploitation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises et nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- l'ouverture de carrières et les installations et constructions liées, à condition qu'à l'issue de l'exploitation, le site soit rendu compatible à une remise en état agricole ou forestier.

3) Dans le secteur (), il est fait application des dispositions énoncées en tête de chapitre.

A 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 1) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

VOIRIE

- 2) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 1) Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.
- 2) En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau doit s'effectuer par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité technique par le plus petit nombre de points d'eau, conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 3) Les eaux usées doivent aboutir à un seul dispositif d'épuration puis de rejet en milieu naturel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur ou, en cas d'impossibilité technique au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

AUTRES RESEAUX

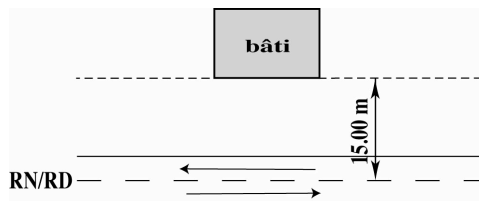
- 4) Les réseaux câblés (électricité, téléphone, audiovisuel...) doivent être enterrés.

A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

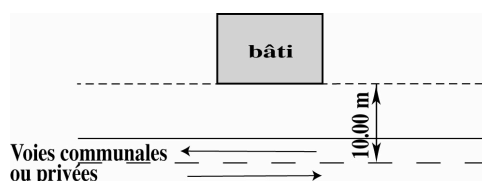
Cet article n'est pas réglementé.

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

- 1) Toute construction doit être implantée selon un recul minimum de :
 - 15 m à partir de l'axe de la chaussée des routes nationales et des routes départementales,



- 10 m à partir de l'axe de la chaussée des voies communales ou privées.

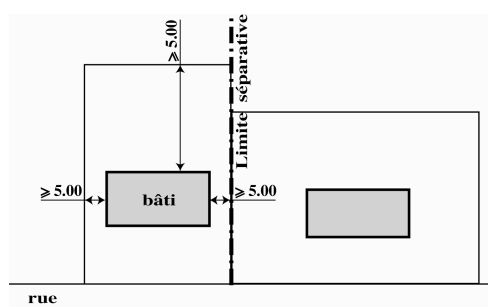


En outre, les constructions et installations, excepté celles mentionnées à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme doivent observer un recul exceptionnel de 75 m comptés à partir de l'axe de la chaussée de la R.N. 77 et de 100 m comptés à partir de l'axe de la chaussée de l'autoroute A 26.

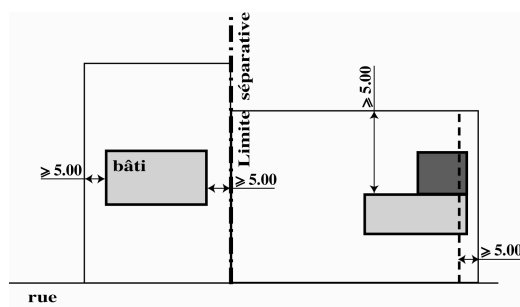
- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 m des limites séparatives.



- 2) L'extension des constructions déjà implantées à moins de 5 m des limites séparatives est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la limite séparative.



- 3) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1) Deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 m.
- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

A 9 EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur des constructions à usage d'habitation est au maximum de 7 m à l'égout des toits comptés à partir du niveau moyen du sol naturel.
- 2) La hauteur des autres constructions est de 10 m à l'égout des toits. Elle peut cependant être majorée en fonction d'impératifs techniques et fonctionnels.
- 3) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A 11 ASPECT EXTERIEUR

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

- 1) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- 2) Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs); les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue.

TOITURES

- 3) Les pentes de toit des constructions à usage d'habitation doivent être au minimum de 20°.
- 4) Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau les imitant.
- 5) La nature et la couleur des matériaux de couverture doivent permettre l'intégration des bâtiments d'exploitation dans le paysage.
- 6) Les panneaux solaires, lorsqu'ils sont implantés sur la toiture, doivent être intégrés dans la pente de toit.

CLOTURES

- 7) Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives sont constituées soit :
- d'un grillage,
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté par un dispositif à claire-voie.
- Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive.
- 8) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses, etc.).
- 9) Les essences mentionnées au document n° 5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

A 12 STATIONNEMENT

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

A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

C'est une zone à protéger soit en raison de la qualité des milieux naturels et du paysage.

Elle comporte les secteurs de zone suivants :

- (■) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain. Il est donc recommandé de vérifier l'absence de cavités sous l'emprise du projet de construction augmentée d'une marge latérale de plusieurs mètres et, dans le cas où une cavité serait décelée, de prendre toutes les mesures appropriées à la situation (étanchement des fissures et limitation des infiltrations, déplacement de l'emprise du projet de construction, fondations spéciales, comblement ou consolidation de la cavité...) ;
- (a) soumis au risque d'inondation par eaux vives ;
- (b) soumis au risque d'inondation par eaux mortes ;
- (c) comprenant le parc du "domaine de Coolus" et la vallée de la Marne ;
- (f) correspondant aux boisements de la plaine crayeuse ;
- (j) correspondant au parc du "domaine de Coolus" et destiné à recevoir des occupations et utilisations du sol pour l'accueil du public.
- (v) correspondant à la ferme du Val d'Essai.

N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Rappel :

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

2) Dans les zones Nac et Nbc sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage de stationnement,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols.

3) Dans la zone Nc sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage de stationnement,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes.

4) Dans la zone Nf sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage de stationnement,
- les aérogénérateurs,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols.

5) Dans la zone Nj sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation excepté celles prévues à l'article 2,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage de stationnement,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes.

6) Dans le secteur (v), sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, excepté celles liées à l'activité agricole,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôt, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage de stationnement,
- les installations de radiotéléphonie mobile,
- les pylônes,
- les aérogénérateurs,
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravanning excepté les installations agrotouristiques,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de jeux ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.

N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Rappels :

- les clôtures non habituellement nécessaires à l'activité agricole sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers au sens de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans les zones Nac et Nbc :

- les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à des circuits de promenade,
- les constructions et installations provisoires pour une durée maximale de 3 mois destinées à des manifestations culturelles ou sportives liées à la vocation environnement et nature du "domaine de Coolus",

Toutes ces occupations et utilisations du sol ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Dans la zone Nc :

- les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à des circuits de promenade,

- les constructions et installations provisoires pour une durée maximale de 3 mois destinées à des manifestations culturelles ou sportives liées à la vocation environnement et nature du parc du "domaine de Coolus",
- les aires de stationnement ouvertes au public liées à la vocation environnement et nature du parc du "domaine de Coolus",

Dans la zone Nf :

- les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à un circuit de promenade.

Dans la zone Nj :

- les équipements légers de sports, loisirs, détente liés à un circuit de promenade.
- les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage du parc du "domaine de Coolus",
- les constructions et installations destinées à l'accueil et à l'hébergement du public à des fins pédagogiques.

Dans le secteur (v) :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances si elles sont construites simultanément ou postérieurement à l'exploitation agricole,
- les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises et liées à l'activité agricole à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- 3) **Dans le secteur ()**, il est fait application des dispositions énoncées en tête de chapitre.

N 3 ACCES ET VOIRIE

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ACCES

- 2) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

VOIRIE

- 3) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 1) Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 2) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public existant. A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation est obligatoire.

Eaux pluviales

- 3) Toute construction ou installation doit être pourvue de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales ou de retour en milieu naturel.

AUTRES RESEAUX

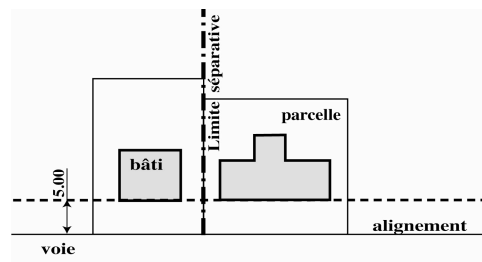
- 4) Les réseaux câblés (électricité, téléphone, audiovisuel...) doivent être enterrés.

N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

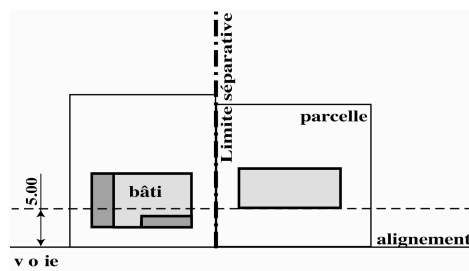
Cet article n'est pas réglementé.

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

- 1) Toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement. Cette disposition s'applique également par rapport à la limite de fait entre un terrain et une voie privée.



- 2) L'extension des constructions déjà implantées à moins de 5 m est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

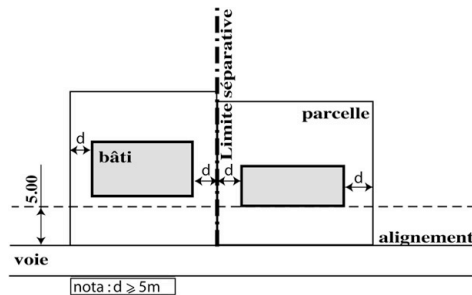


En outre, dans le secteur (v), les constructions et installations, excepté celles mentionnées à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme doivent observer un recul exceptionnel de 75 m comptés à partir de l'axe de la chaussée de la R.N. 77.

- 3) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions doivent s'implanter selon un recul minimum de 5 m des limites séparatives.



- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

- 1) Deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 m.
- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

N 9 EMPRISE AU SOL

- 1) **Dans le secteur (j)**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière considérée.
- 2) **Dans le secteur (v)**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière considérée.
- 3) Ces emprises maximales ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur des constructions à usage d'habitation ainsi que des constructions destinées à l'accueil et/ou l'hébergement du public dans le cadre de la vocation du parc est au maximum de 7 m à l'égout des toits et de 10 m au faîtage comptés à partir du niveau moyen du sol naturel.
- 2) La hauteur des constructions et installations provisoires pour une durée maximale de 3 mois est au maximum de 10 m au faîtage.
- 3) Dans les autres cas, la hauteur n'est pas réglementée.

N 11 ASPECT EXTERIEUR

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

- 1) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- 2) Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs); les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue.

TOITURES

- 3) Les pentes de toit des constructions à usage d'habitation doivent être au minimum de 20°.

- 4) Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau les imitant.
- 5) Les panneaux solaires, lorsqu'ils sont implantés sur une toiture, doivent être intégrés dans la pente de toit.

CLOTURES

- 6) Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives sont constituées soit :
 - d'un grillage,
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté par un dispositif à claire-voie.
 Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive.
- 7) Dans le secteur (a), les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives sont constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- 8) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- 9) Les essences mentionnées au document n° 5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

N 12 STATIONNEMENT

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

N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les aires de stationnement à l'aire libre doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement dont au moins 50 % doivent être implantés de façon à structurer et organiser les emplacements de stationnement.
- 2) Les essences mentionnées au document n° 5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.
- 3) Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur (j), le COS est de 0,3.

Dans le secteur (v), le COS est de 0,2.