

D É P A R T E M E N T   D E   L A   M A R N E



Commune de LA VEUVE



P<sub>l</sub>an L<sub>o</sub>cal d'U<sub>r</sub>banisme

## Règlement

Document n° 4.1  
pièce écrite

ACTE REÇU LE

29 DEC. 2011

PRÉFECTURE DE LA MARNE  
D. R. C. L.

"Vu pour être annexé  
à la délibération du

16/12/2011

approuvant le P. L. U."

Cachet et Signature  
du maire :

G. GALICHET



16 rue Rayet Lienart

51 420 Witry-lès-Reims

tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80

e-mail : [bureau.etudes@geogram.fr](mailto:bureau.etudes@geogram.fr)



## **Sommaire**

### **Titre I : Dispositions Générales..... 7**

|                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Article 1 - Champs d'application territoriale du plan .....                                                          | 9  |
| Article 2 - Portée respective du règlement a l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols ..... | 9  |
| Article 3 - Division du territoire en zones.....                                                                     | 10 |
| Article 4 - Adaptations mineures .....                                                                               | 12 |
| Article 5 - Découvertes fortuites à caractère archéologique .....                                                    | 12 |

### **Titre II : Typologie et Définition des zones et secteurs du P.L.U..... 13**

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 1/ Les zones urbaines .....        | 15 |
| 2/ Les zones à urbaniser (AU)..... | 15 |
| 4/ Les zones agricoles (A).....    | 16 |
| 5/ Les zones naturelles (N).....   | 16 |

### **Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines ..... 17**

#### **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA..... 19**

|                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....                                        | 19 |
| Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....                           | 19 |
| Article UA 3 – Accès et voirie.....                                                                       | 20 |
| Article UA 4 – Desserte par les réseaux .....                                                             | 20 |
| Article UA 5 – Caractéristiques des terrains.....                                                         | 21 |
| Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....           | 22 |
| Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives....                     | 23 |
| Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 23 |
| Article UA 9 – Emprise au sol .....                                                                       | 24 |
| Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions.....                                                   | 24 |
| Article UA 11 – Aspect extérieur.....                                                                     | 24 |
| Article UA 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....                                   | 26 |
| Article UA 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés - Jardins.....                     | 27 |
| Article UA 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS).....                                                | 27 |

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE ..... 29**

|                                                                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....                                           | 29 |
| Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....                               | 29 |
| Article UE 3 – Accès et voirie .....                                                                         | 30 |
| Article UE 4 – Desserte par les reseaux .....                                                                | 30 |
| Article UE 5 – Caractéristiques des terrains .....                                                           | 31 |
| Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises<br>publiques .....           | 31 |
| Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ....                       | 32 |
| Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une<br>même propriété..... | 33 |
| Article UE 9 – Emprise au sol.....                                                                           | 33 |
| Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions .....                                                     | 33 |
| Article UE 11 – Aspect extérieur .....                                                                       | 34 |
| Article UE 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement .....                                     | 35 |
| Article UE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés - Jardins .....                       | 36 |
| Article UE 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS) .....                                                  | 36 |

## **CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY ..... 37**

|                                                                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Article UY 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....                                            | 37 |
| Article UY 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....                              | 37 |
| Article UY 3 – Accès et voirie .....                                                                         | 37 |
| Article UY 4 – Desserte par les reseaux .....                                                                | 38 |
| Article UY 5 – Caractéristiques des terrains.....                                                            | 39 |
| Article UY 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises<br>publiques .....           | 39 |
| Article UY 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives....                        | 40 |
| Article UY 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une<br>même propriété..... | 40 |
| Article UY 9 – Emprise au sol .....                                                                          | 40 |
| Article UY 10 – Hauteur maximale des constructions.....                                                      | 41 |
| Article UY 11 – Aspect extérieur.....                                                                        | 41 |
| Article UY 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....                                      | 42 |
| Article UY 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés - Jardins.....                        | 43 |
| Article UY 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS).....                                                   | 43 |

## **Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser..... 45**

### **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU ..... 47**

|                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....                                        | 47 |
| Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....                           | 47 |
| Article 1AU 3 – Accès et voirie .....                                                                      | 48 |
| Article 1AU 4 – Desserte par les reseaux .....                                                             | 48 |
| Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains .....                                                        | 49 |
| Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....           | 49 |
| Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..                       | 50 |
| Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 51 |
| Article 1AU 9 – Emprise au sol .....                                                                       | 51 |
| Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions.....                                                   | 51 |
| Article 1AU 11 – Aspect extérieur.....                                                                     | 52 |
| Article 1AU 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....                                   | 53 |
| Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés - Jardins....                      | 54 |
| Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS).....                                                | 54 |

### **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUH ..... 55**

|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Article 1AUH 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....                                        | 55 |
| Article 1AUH 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....                           | 55 |
| Article 1AUH 3 – Accès et voirie .....                                                                      | 55 |
| Article 1AUH 4 – Desserte par les reseaux.....                                                              | 56 |
| Article 1AUH 5 – Caractéristiques des terrains .....                                                        | 57 |
| Article 1AUH 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....           | 57 |
| Article 1AUH 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives                         | 57 |
| Article 1AUH 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 57 |
| Article 1AUH 9 – Emprise au sol .....                                                                       | 58 |
| Article 1AUH 10 – Hauteur maximale des constructions.....                                                   | 58 |
| Article 1AUH 11 – Aspect extérieur.....                                                                     | 58 |
| Article 1AUH 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....                                   | 59 |
| Article 1AUH 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classes .....                              | 61 |
| Article 1AUH 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.....                                                      | 62 |

### **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU ..... 63**

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....                                           | 63 |
| Article 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....                              | 63 |
| Article 2AU 3 – Accès et voirie .....                                                                         | 63 |
| Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux .....                                                                | 63 |
| Article 2AU 5 – Caractéristiques des terrains .....                                                           | 64 |
| Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises<br>publiques .....           | 64 |
| Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..                          | 64 |
| Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une<br>meme propriété..... | 64 |
| Article 2AU 9 – Emprise au sol .....                                                                          | 65 |
| Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions.....                                                      | 65 |
| Article 2AU 11 – Aspect extérieur.....                                                                        | 65 |
| Article 2AU 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....                                      | 65 |
| Article 2AU 13 – espaces libres et plantations – espaces boisés classés .....                                 | 65 |
| Article 2AU 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.....                                                         | 65 |

### **CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUY ..... 67**

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Article 2AUY 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....                                           | 67 |
| Article 2AUY 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....                              | 67 |
| Article 2AUY 3 – Accès et voirie .....                                                                         | 67 |
| Article 2AUY 4- Desserte par les reseaux.....                                                                  | 67 |
| Article 2AUY 5 – Caractéristiques des terrains .....                                                           | 68 |
| Article 2AUY 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises<br>publiques .....           | 68 |
| Article 2AUY 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites separatives                            | 68 |
| Article 2AUY 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur<br>une meme propriete..... | 68 |
| Article 2AUY 9 – Emprise au sol .....                                                                          | 69 |
| Article 2AUY 10 – hauteur maximale des constructions.....                                                      | 69 |
| Article 2AUY 11 – aspect exterieur .....                                                                       | 69 |
| Article 2AUY 12 – Obligation de realiser des places de stationnement.....                                      | 69 |
| Article 2AUY 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés .....                                 | 69 |
| Article 2AUY 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.....                                                         | 69 |

## **Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles ..... 71**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A ..... 73**

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....                                        | 73 |
| Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....                           | 73 |
| Article A 3 – Accès et voirie .....                                                                      | 74 |
| Article A 4 – Desserte par les reseaux .....                                                             | 74 |
| Article A 5 – Caractéristiques des terrains .....                                                        | 75 |
| Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....           | 75 |
| Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....                    | 75 |
| Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriété..... | 75 |
| Article A 9 – Emprise au sol .....                                                                       | 76 |
| Article A 10 – Hauteur maximale des constructions.....                                                   | 76 |
| Article A 11 – Aspect extérieur.....                                                                     | 76 |
| Article A 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....                                   | 76 |
| Article A 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classes .....                              | 76 |
| Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol .....                                                     | 77 |

## **Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles ..... 79**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N ..... 81**

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....                                        | 81 |
| Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....                           | 81 |
| Article N 3 – Accès et voirie.....                                                                       | 82 |
| Article N 4 – Desserte par les reseaux .....                                                             | 83 |
| Article N 5 – Caractéristiques des terrains.....                                                         | 83 |
| Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....           | 83 |
| Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....                    | 84 |
| Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriété..... | 84 |
| Article N 9 – Emprise au sol .....                                                                       | 84 |
| Article N 10 – Hauteur maximale des constructions.....                                                   | 84 |
| Article N 11 – Aspect extérieur.....                                                                     | 85 |
| Article N 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....                                   | 85 |
| Article N 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés .....                              | 85 |
| Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol .....                                                     | 86 |



# TITRE I :

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1-5 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LA VEUVE, délimité aux documents graphiques n°4.2.

## **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **1. Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme**

Elles se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R. 111.1 à R. 111.24-2 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions ci-après (articles R. 111.2, R. 111.4, R. 111.15 et R. 111.21) demeurent applicables.

- **Art. R. 111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Art. R. 111-4** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Art. R. 111-15** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Art. R. 111-21** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2. Législations spécifiques**

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au P.L. U., après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- **Dans le cas où elles ne sont pas interdites par le plan local d'urbanisme**, les créations de terrains de camping ou caravanage, de carrières, d'installations ou de travaux divers qui sont soumises à autorisation et qui peuvent être subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

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

### **Les zones urbaines**

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

### **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2b et 4-2c par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit des zones 1AU, 1AUH, 2AU et 2AUY ;

### **Les zones agricoles**

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

### **Les zones naturelles**

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

## Objets de la réglementation

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres III, IV, V, VI du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II, chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles :

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

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

## Autres éléments

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- ✓ **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- ✓ **Les Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, "rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE 5 - DÉCOUVERTES FORTUITES À CARACTERE ARCHEOLOGIQUE**

---

**Loi du 27 septembre 1941, article 14 :** Lorsque, par suite des travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie, ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet.

**TITRE II :**

**TYPOLOGIE ET  
DÉFINITION  
DES ZONES  
ET SECTEURS  
DU P.L.U.**



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

## **1/ LES ZONES URBAINES**

---

Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

On distingue sur le territoire de LA VEUVE :

### **→ La zone UA :**

Il s'agit de zones déjà largement urbanisées, à vocation principale d'habitat.

Elle comprend le **secteur UAb** où existe une sensibilité aux remontées de nappe

### **→ La zone UE :**

Il s'agit de zones non urbanisées au moment de l'adoption de ce PLU mais desservies par les réseaux, à vocation principale d'habitat.

Elle comprend le **secteur UEb** où existe une sensibilité aux remontées de nappe

### **→ La zone UY :**

Il s'agit de zones déjà largement urbanisées, à vocation principale d'activité.

## **2/ LES ZONES À URBANISER (AU)**

---

Les zones à urbaniser sont des zones naturelles non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future.

Il s'agit des zones :

- 2AU (à vocation principale d'habitat – inconstructible dans le cadre de ce PLU) ;
- 2AUY (à vocation principale d'activité – inconstructible dans le cadre de ce PLU) ;

Il convient de distinguer :

### **→ La zone 1AU :**

Il s'agit de zones d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Elle comprend le **secteur 1AUb** sensibles aux remontées de nappe

**→ La zone 1AUH :**

Il s'agit d'une friche hôtelière à laquelle a été affectée une vocation principale d'activité de type EHPAD.

**→ La zone 2AU :**

Il s'agit de zones d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat mais pour lesquelles l'insuffisance des équipements ne permet pas une urbanisation immédiate (zone inconstructible dans le cadre de ce PLU).

**→ La zone 2AUY :**

Il s'agit de zones d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'activités mais pour lesquelles l'insuffisance des équipements ne permet pas une urbanisation immédiate (zone inconstructible dans le cadre de ce PLU).

#### **4/ LES ZONES AGRICOLES (A)**

---

**→ La zone A**

Elle comprend les parties du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend les secteurs :

- **Ai** : zone tampon par rapport à l'habitat à fortes restrictions de constructibilité ;
- **Ap** : zone tampon par rapport à l'habitat à restrictions de constructibilité plus faibles.

#### **5/ LES ZONES NATURELLES (N)**

---

**→ La zone N**

Elle correspond aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend les secteurs :

- **Nc** : zone de carrière en cours d'exploitation ;
- **Ni** : zone sensibles aux inondations (nappe parfois affleurante) ;
- **Nc** : zone de risques de pollution des sols (ancien dépôt d'hydrocarbures).

**TITRE III :**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Dans l'emprise couverte aux plans n° 4-2 (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés en catégorie 1 (Autoroute A4), en catégorie 2 (Voie ferrée Reims-Châlons, RD944, RN 44) et en catégorie 3 (RN 44) les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004 relatifs à l'isolation acoustique.

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

### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

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

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article UA 2.
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les dancings, boîtes de nuit,
- ✓ les antennes de téléphonie mobile sur mat,
- ✓ les aérogénérateurs.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol hors des cas mentionnés à l'article UA 2.

#### Dans le secteur UAb, sont de plus interdits :

- ✓ les sous-sols.
- ✓ les surfaces de plancher situées à un niveau inférieur à celui du niveau de la chaussée bordant la parcelle.

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

---

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

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

## ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIE

### 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

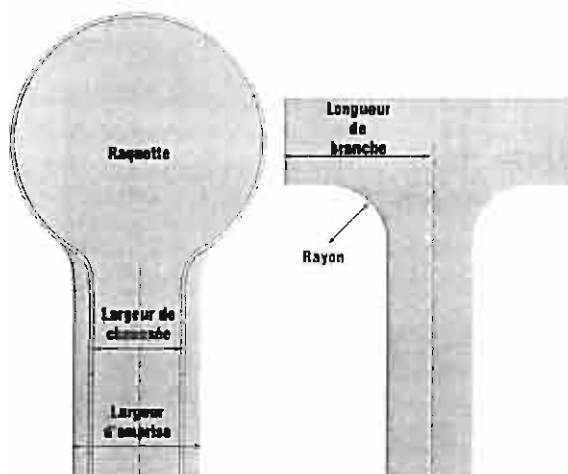
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 3.2. Voirie

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisibles ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité, au stationnement et à la réalisation de trottoir

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 10 m pour les voies à double sens de circulation et 7,50 m pour les voies à sens unique.

La partie terminale des voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 20 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



## ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

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

#### **4.2. Assainissement**

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

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

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles :** leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales :** les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les parties nouvellement imperméabilisées feront l'objet d'un épandage souterrain.

#### **4.3. Électricité – Téléphone**

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

### **ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

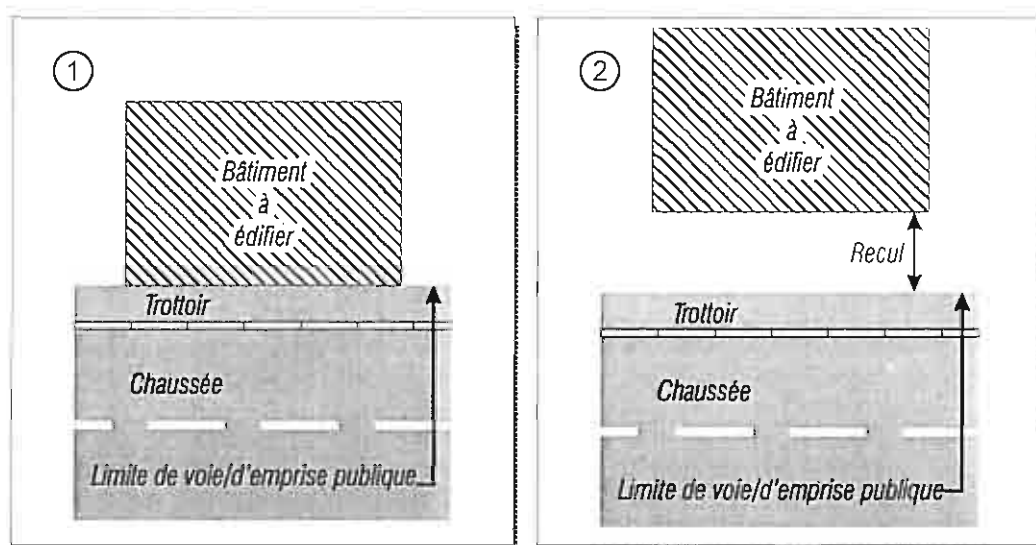
Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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

*Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.*

Les constructions peuvent être édifiées :

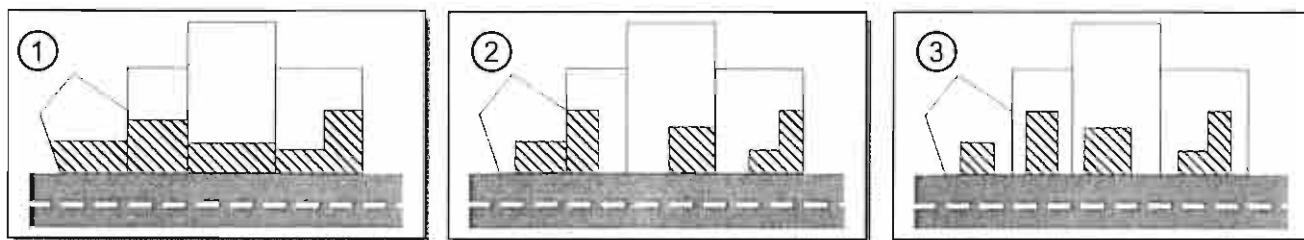
- ✓ ① soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- ✓ ② soit avec un retrait librement fixé par rapport aux voies.



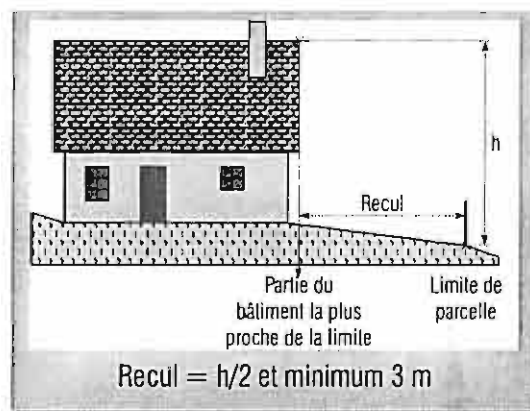
## ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être réalisées :

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



Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.



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

*Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.*

### **8.1. Bâtiments à vocation d'habitation :**

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

### **8.2. Autres bâtiments :**

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Elle est limitée à 40% de la surface de la parcelle, non compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

- un rez-de-chaussée plus un niveau plus comble aménageable (R+I+combles),

Ou

- 12 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

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

- les O.T.N.F.S.P. et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

*Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.*

### **11.1. Généralités**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Sont interdits :**

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

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article

#### **11.2. Clôtures en limite du domaine public :**

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m.,
- soit d'un muret éventuellement surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.

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

#### **11.4. Murs et revêtement des constructions**

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

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

##### **Sont interdits :**

- Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
- La mise en peinture ou en enduit des façades ou des murs en pierre apparente.

##### **Côté rue, sont de plus interdits :**

- les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,

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

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

#### **11.6. Les garages et annexes**

Les garages et bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui devront être réalisées avec un matériau de même teinte que la couverture principale.

### **11.7. Les vitrines commerciales et les enseignes**

Non réglementées.

### **11.8. Dispositions particulières**

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

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

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

### **12.1 - Dimension des places et des accès**

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

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

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

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

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

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate.

#### **Nota :**

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

En cas de d'aménagement se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement communes en accompagnement de voirie à raison d'une place par logement.

#### **✓ Construction à usage d'habitation**

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base **d'1 place destinée aux véhicules légers par logement.**

✓ **Construction à usage industriel, d'entrepôt ou de bureaux**

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base de **2 places destinées aux véhicules légers par établissement**.

A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent le cas échéant les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

✓ **Construction à usage commercial**

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

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

---

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

---

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

Une liste indicative d'espèces d'arbres, d'arbustes et d'arbrisseaux recommandés est fournie en annexe à ce document.

---

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

---

Il n'est pas fixé de règle.



## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Dans l'emprise couverte aux plans n° 4-2 (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés en catégorie 1 (Autoroute A4), en catégorie 2 (Voie ferrée Reims-Châlons, RD944, RN 44) et en catégorie 3 (RN 44) les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004 relatifs à l'isolation acoustique.

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

#### ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

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

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article UE 2.
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les dancings, boîtes de nuit,
- ✓ les antennes de téléphonie mobile sur mat,
- ✓ les aérogénérateurs.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol hors des cas mentionnés à l'article UE 2.
- ✓ les constructions ou aménagements incompatibles avec les orientations d'aménagement sectoriel.

**Dans le secteur UEb, sont de plus interdits :**

- ✓ les sous-sols ;
- ✓ les surfaces de plancher situées à un niveau inférieur à celui du niveau de la chaussée bordant la parcelle.

#### ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

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

- ✓ les constructions à vocation d'habitation, de commerce, d'entrepôt ou de bureaux à condition que l'aménagement de chaque secteur (UE<sub>1</sub>, UE<sub>2</sub> et UEb) se fasse sous la forme d'un aménagement d'ensemble.
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, etc.) ou des dangers

(explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.

- ✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

## **ARTICLE UE 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

### **3.2. Voirie**

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisibles ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité, au stationnement et à la réalisation de trottoir.

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 10 m pour les voies à double sens de circulation et 7,50 m pour les voies à sens unique.

Les voies en impasse sont interdites.

## **ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :** le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.  
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles :** leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales :** les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.  
Les eaux pluviales s'écoulant sur les parties nouvellement imperméabilisées feront l'objet d'un épandage souterrain.

#### **4.3. Électricité – Téléphone**

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

---

#### **ARTICLE UE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle

---

#### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

*Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.*

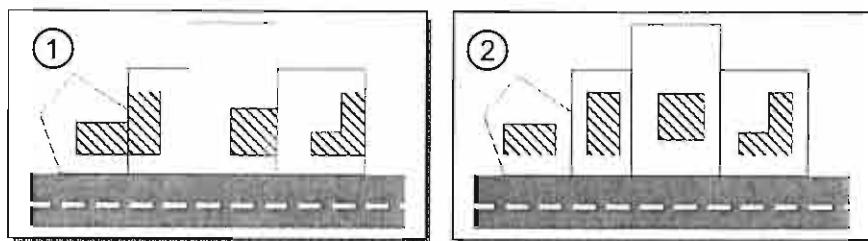
*Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et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

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux voies.

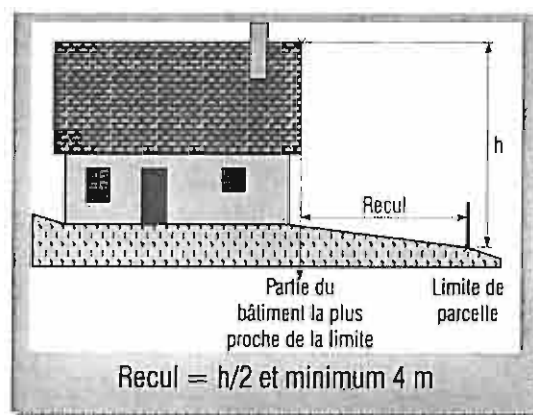
## ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être réalisées :

- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives ① ;
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives ②,



Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.



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

---

*Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.*

### **8.1. Bâtiments à vocation d'habitation :**

La distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 8 mètres.

### **8.2. Autres bâtiments :**

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Elle est limitée à 40% de la surface de la parcelle, non compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

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

Ou

- 12 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

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

- les O.T.N.F.S.P. et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

*Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.*

### **11.1. Généralités**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Sont interdits :**

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

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article

### **11.2. Clôtures en limite du domaine public :**

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m.,
- soit d'un muret éventuellement surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.

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

### **11.4. Murs et Revêtement des constructions**

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

Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites.

**Côté rue, sont de plus interdits :**

- Les coffres de volets roulants en saillie sur les façades.

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

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

**11.6. Les garages et annexes**

Les garages et bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui devront être réalisées avec un matériau de même teinte que la couverture principale.

**11.7. Les vitrines commerciales et les enseignes**

Non réglementées.

**11.8. Dispositions particulières**

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

---

**ARTICLE UE 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

**12.1 - Dimension des places et des accès**

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

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

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

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

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

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

*Nota :*

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

En cas de d'aménagement se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement communes en accompagnement de voirie à raison d'une place par logement.

✓ **Construction à usage d'habitation**

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base **de 2 places destinées aux véhicules légers par logement**, non compris le garage éventuel. Toutefois, ce nombre peut être réduit dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

✓ **Construction à usage commercial, industriel, d'entrepôt ou de bureaux**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Aux espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent le cas échéant les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

---

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

---

Il devra être créé, en sus des obligations formulées dans les Orientations d'Aménagement Sectoriel, des espaces verts communs à raison de 10 % de la surface totale des opérations d'aménagement.

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

Une liste indicative d'espèces d'arbres, d'arbustes et d'arbrisseaux recommandés est fournie en annexe à ce document.

---

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

Dans l'emprise couverte aux plans n° 4-2 (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés en catégorie 1 (Autoroute A4), en catégorie 2 (Voie ferrée Reims-Châlons, RD944, RN 44) et en catégorie 3 (RN 44/RD 21) les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004 relatifs à l'isolation acoustique.

#### ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

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

- ✓ les constructions et aménagements incompatibles avec le PPRT applicable.
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- ✓ Les hangars agricoles et les bâtiments d'élevage,
- ✓ les constructions à vocation d'habitation hors des cas mentionnés à l'article UY 2.
- ✓ les aérogénérateurs hors des cas mentionnés à l'article UY 2.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol hors des cas mentionnés à l'article UY 2.

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

---

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

- ✓ Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires pour la direction ou la sécurité des établissements et qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.
- ✓ les aérogénérateurs s'ils sont uniquement destinés à la consommation interne de l'établissement où ils sont implantés et à condition que leur hauteur totale n'excède pas 20 mètres.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des constructions et installations autorisées.

#### ARTICLE UY 3 – ACCÈS ET VOIRIE

---

##### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile poids-lourds et en état de viabilité, débouchant sur le réseau de voirie intérieure de la zone.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique Ils seront étudiés de manière à permettre aux

véhicules d'entrer et de sortir en marche avant sans manœuvre. Ils devront être distant d'au moins 20 mètres de l'intersection formée par le prolongement des alignements des deux voies adjacentes formant carrefour.

### **3.2. Voirie**

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

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 10 m. Leur débouché sur d'autres voies devra être distant d'au moins 20 mètres de tout autre carrefour.

La partie terminale des voies nouvelles publiques ou privées en impasse sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 20 m.



## **ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.  
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les possibilités de rejets des eaux résiduaires professionnelles dans le réseau de collecte des eaux usées est conditionné à une capacité suffisante dudit réseau et aux prescriptions de pré-traitement imposées par l'organisme gestionnaire.

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

Les eaux pluviales s'écoulant sur les parties nouvellement imperméabilisées feront l'objet d'un épandage souterrain. Les eaux pluviales issues des zones de stationnement et de circulation des véhicules à moteur à explosion ou des zones de stockage d'hydrocarbures devront faire l'objet d'un traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet.

#### **4.3. Électricité – Téléphone**

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

### **ARTICLE UY 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

*Cet article ne s'applique ni aux O.T.N.F.S.P., ni aux constructions et installations liées au service ferroviaire ou autoroutier.*

Les constructions seront édifiées à 10 m par rapport à l'emprise des voies.

Les façades tournées vers l'A4 seront obligatoirement implantées parallèlement à l'axe de l'A4.

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

---

*Cet article ne s'applique ni aux O.T.N.F.S.P., ni aux constructions et installations liées au service ferroviaire ou autoroutier.*

Les constructions doivent être réalisées :

- soit en retrait des limites séparatives.
- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives à condition que des écrans coupe-feu soient réalisés.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 mètres.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL**

---

*Cet article ne s'applique ni aux O.T.N.F.S.P., ni aux constructions et installations liées au service ferroviaire ou autoroutier.*

L'emprise du sol des constructions établies en superstructures est limitée à 80% de la surface de la parcelle.

## **ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 15 mètres au faîtage à partir du terrain naturel.

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

- les O.T.N.F.S.P. et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les éléments techniques indispensables au fonctionnement de l'établissement,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale,
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;

## **ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Généralités**

Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Sont interdits :**

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

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

### **11.2. Le volume des constructions**

Non réglementé.

### **11.3. Les toitures**

Les toitures-terrasses devront être dotées d'acrotères.

#### **11.4. Murs et Revêtement des constructions**

Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant, bâti ou non. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf éléments de signalisation d'un danger.

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

Non réglementées.

#### **11.6. Les clôtures**

Les clôtures formant limite avec le domaine public seront constituées d'un soubassement plein dépassant de 0,60 m le sol, surmonté d'un grillage plastifié vert sur poteaux d'une hauteur minimale de 1,60 m.

Les clôtures entre parcelles privatives seront constituées d'un grillage plastifié vert, doublé d'une haie vive.

Les portails, s'il en existe, seront métalliques et de couleur verte.

#### **11.8. Dispositions particulières**

Les dépôts, citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront dissimulés à la vue depuis la rue et depuis l'Autoroute A4 par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

### **ARTICLE UY 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

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

#### **12.1 - Dimension des places et des accès**

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

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

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

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

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

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

Le nombre minimum de places de stationnement pour les véhicules de transport des personnes à réaliser est de **1 place de stationnement par tranche de 2 emplois**. En plus de ces places destinées aux véhicules de transport des personnes, il doit être aménagé des places adaptées au nombre et à la nature des véhicules de livraison et de service requis par l'activité.

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera de plus réalisé une aire d'attente d'une capacité d'un poids-lourd par tranche de 4 quais de chargement.

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

---

Les espaces libres intérieurs indépendamment des aires de stationnement et d'évolution doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 15 % de la surface totale de la parcelle.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement et agrémentées de haies vives.

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

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

Une liste indicative d'espèces d'arbres, d'arbustes et d'arbrisseaux recommandés est fournie en annexe à ce document.

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

---

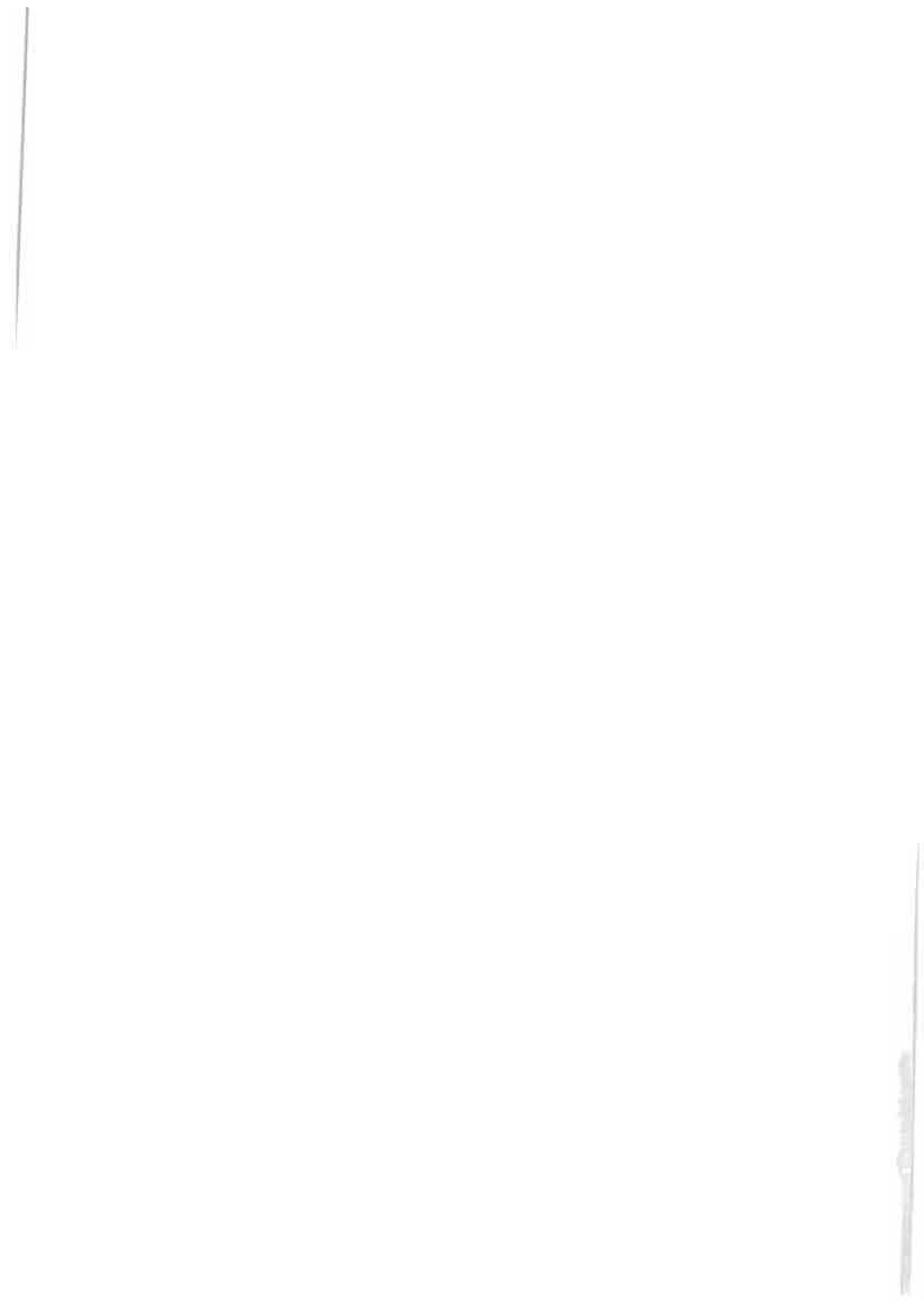
Il n'est pas fixé de règle.





**TITRE IV :**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES À URBANISER**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Dans l'emprise couverte aux plans n° 4-2 (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés en catégorie 1 (Autoroute A4), en catégorie 2 (Voie ferrée Reims-Châlons, RD944, RN 44) et en catégorie 3 (RN 44) les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004 relatifs à l'isolation acoustique.

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

### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2.
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les dancings, boîtes de nuit,
- ✓ les antennes de téléphonie mobile sur mat,
- ✓ les aérogénérateurs.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2.
- ✓ les constructions ou aménagements incompatibles avec les orientations d'aménagement sectoriel.

#### Dans les secteurs 1AUb et 1AUc, sont de plus interdits :

- ✓ les sous-sols ;
- ✓ les surfaces de plancher situées à un niveau inférieur à celui du niveau de la chaussée bordant la parcelle.

### ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- ✓ les constructions et aménagements à condition d'être compatibles avec les aménagements d'ensemble tels prévus dans les Orientations d'Aménagement Sectoriel.
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances

(bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.

- ✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

## **ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

### **3.2. Voirie**

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisibles ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité, au stationnement et à la réalisation de trottoir.

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 10 m pour les voies à double sens de circulation et 7,50 m pour les voies à sens unique.

#### **a) dans le secteur 1AUc**

Les voies en impasse ne sont pas réglementées.

#### **b) hors du secteur 1AUc**

Les voies en impasse sont interdites.

## **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :** le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.  
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles :** leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales :** les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.  
Les eaux pluviales s'écoulant sur les parties nouvellement imperméabilisées feront l'objet d'un épandage souterrain.

#### **4.3. Électricité – Téléphone**

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

### **ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle

### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

*Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.*

#### **a) dans le secteur 1AUc**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **b) hors du secteur 1AUc**

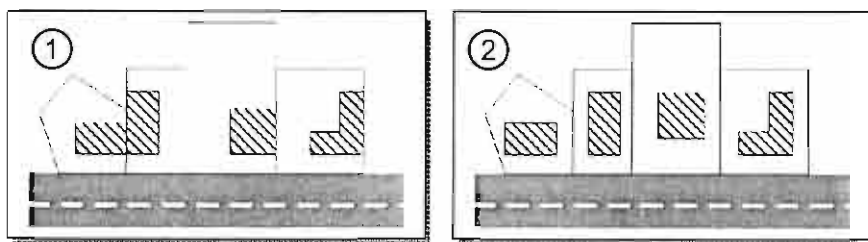
*Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et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

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être réalisées :

- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives ① ;
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives ②,

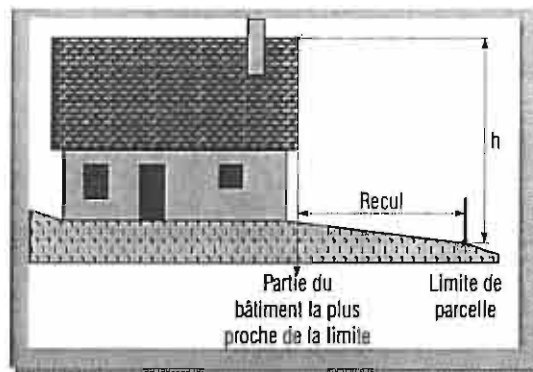


##### a) dans le secteur 1AUc

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

##### b) hors du secteur 1AUc

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.



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

---

*Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.*

### **8.1. Bâtiments à vocation d'habitation :**

La distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 8 mètres.

### **8.2. Autres bâtiments :**

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Elle est limitée à 40% de la surface de la parcelle, non compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

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

Ou

- 12 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

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

- les O.T.N.F.S.P. et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

*Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.*

### **11.1. Généralités**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Sont interdits :**

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

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article

### **11.2. Clôtures en limite du domaine public :**

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m.,
- soit d'un muret éventuellement surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.

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

### **11.4. Murs et Revêtement des constructions**

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

Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites.

**Côté rue, sont de plus interdits :**

- Les coffres de volets roulants en saillie sur les façades.

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

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

**11.6. Les garages et annexes**

Les garages et bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui devront être réalisées avec un matériau de même teinte que la couverture principale.

**11.7. Les vitrines commerciales et les enseignes**

Non réglementées.

**11.8. Dispositions particulières**

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

---

**ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

**12.1 - Dimension des places et des accès**

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

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

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

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

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

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

Nota :

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

En cas de d'aménagement se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement communes en accompagnement de voirie à raison d'un place par logement.

✓ **Construction à usage d'habitation**

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base **de 2 places destinée aux véhicules légers par logement**, non compris le garage éventuel. Toutefois, ce nombre peut être réduit dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

✓ **Construction à usage commercial, industriel, d'entrepôt ou de bureaux**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Aux espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent le cas échéant les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

---

**ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS  
CLASSÉS - JARDINS**

---

Il devra être créé, en sus des obligations formulées dans les Orientations d'Aménagement Sectoriel, des espaces verts communs à raison de 10 % de la surface totale des opérations d'aménagement.

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

Une liste indicative d'espèces d'arbres, d'arbustes et d'arbrisseaux recommandés est fournie en annexe à ce document.

---

**ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUH

Dans l'emprise couverte aux plans n° 4-2 (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés en catégorie 2 (RD944) les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004 relatifs à l'isolation acoustique.

#### ARTICLE 1AUH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs,
- ✓ Les établissements qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du secteur et de l'environnement ;
- ✓ Les bâtiments ayant une destination relative à l'exploitation agricole ;
- ✓ les antennes de téléphonie mobile sur mat ;
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) hors des cas mentionnés à l'article 1AUH 2.
- ✓ les constructions ou aménagements incompatibles avec les orientations d'aménagement sectoriel.

#### ARTICLE 1AUH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

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

- ✓ les aérogénérateurs à condition qu'ils soient uniquement destinés à la consommation interne de l'établissement où ils sont implantés et que leur hauteur totale n'excède pas celle définie à l'article 10.
- ✓ Les ICPE soumises à déclaration ou autorisation à condition d'être compatibles avec la proximité d'un Établissement Recevant du Public ;

#### ARTICLE 1AUH 3 – ACCÈS ET VOIRIE

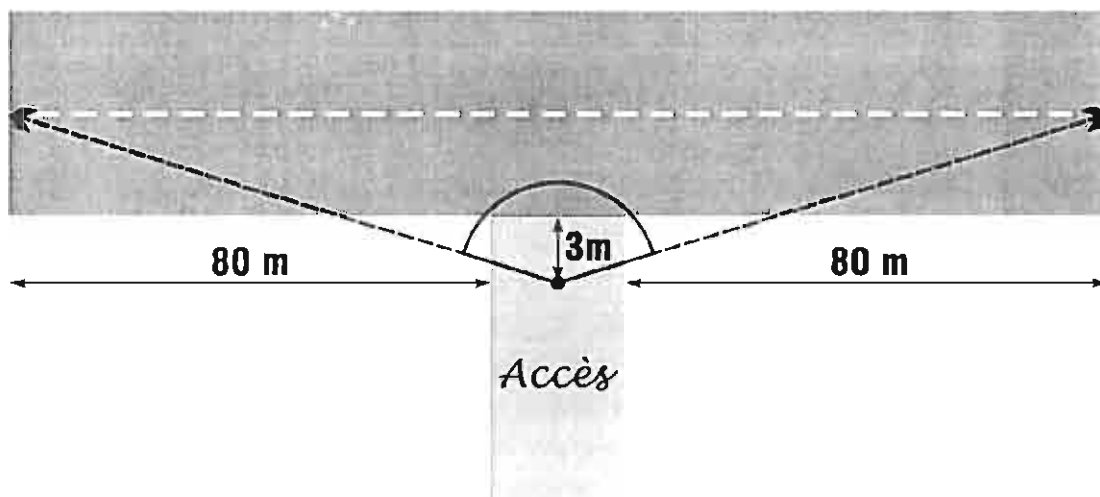
---

##### 3.1. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique Ils seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Dans tous les cas, ces accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.



### 3.2. Voirie

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

## ARTICLE 1AUH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

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

### 4.2. Assainissement

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

- ✓ **Eaux usées** : le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées.  
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux pluviales** :

### Rappel

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

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

Si elles ne peuvent être évacuées vers le réseau public sans porter atteinte à la sécurité publique ou à la qualité de l'environnement, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention ou d'infiltration conforme aux exigences de la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales issues des zones de stationnement et de circulation des véhicules à moteur à explosion ou des zones de stockage d'hydrocarbures devront faire l'objet d'un traitement par déshuileur-déboureur avant rejet. Les installations de tamponnage seront conçues soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle d'un ensemble de constructions, soit à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

#### **4.3. Électricité – Téléphone**

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

---

#### **ARTICLE 1AUH 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

#### **ARTICLE 1AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

*Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.*

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15 m de l'emprise de la RD 944.

---

#### **ARTICLE 1AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

---

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments de plus d'1 mètre de hauteur ne peut excéder 30 % de la surface de la parcelle.

## **ARTICLE 1AUH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.*

La hauteur totale des constructions de toute nature ne peut excéder 10 mètres comptés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit. Pourront dépasser cette hauteur les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

## **ARTICLE 1AUH 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

*Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.*

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

### **11.1. Généralités**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Sont interdits :**

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

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

### **11.2. Les toitures**

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments d'une hauteur supérieure à 1 étage. La teinte des matériaux de couverture des toitures non traitées en terrasse doit être homogènes entre les différents bâtiments de la zone.

### **11.3. Murs et Revêtement des constructions**

Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant, bâti ou non.

#### **Sont interdits :**

- Les couleurs vives et le blanc pur sauf éléments de signalisation d'un danger,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, etc.

### **11.4. Les clôtures**

Les clôtures pleines de tout type sont interdites, à l'exception des murs anti-bruit au long de la limite d'emprise de la RD 944.

### **11.5. Dispositions particulières**

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

## **ARTICLE 1AUH 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Sur chaque parcelle, le stationnement doit être organisé de façon à ménager des aires suffisantes pour assurer la circulation et les manœuvres des véhicules, y compris ceux de livraison et de service, dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

### **12.1 - Dimension des places**

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

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

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

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

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

Le nombre **minimum** de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate.

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

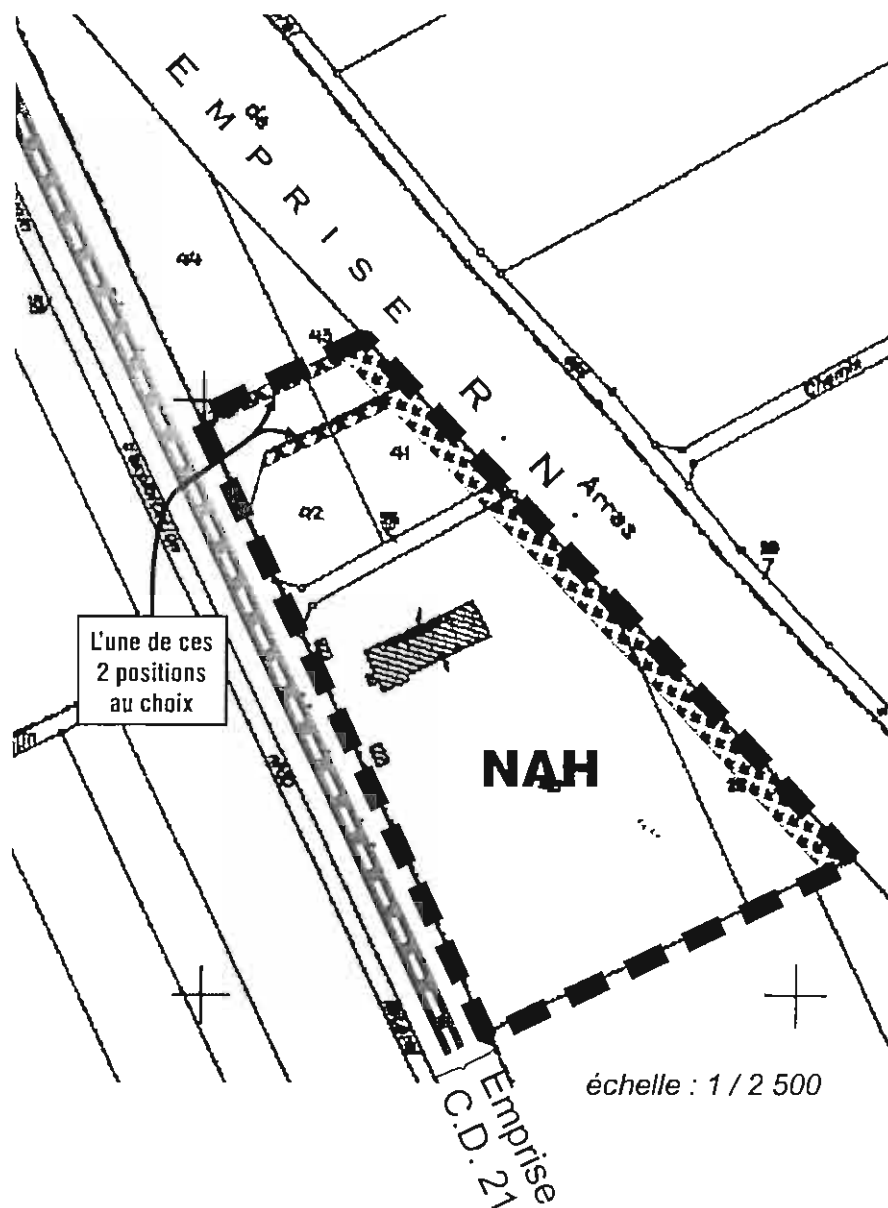
### ✓ **Constructions à destination d'habitation :**

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base de **2 places** destinée aux véhicules légers par logement.

### ✓ **Constructions à destination d'hébergement pour personnes âgées**

Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement destinées aux véhicules légers par chambre.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement et agrémentées de haies vives.



-  Plantations denses à créer : largeur 10 m minimum
-  Plantations denses à créer : largeur 5 m minimum

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

Une liste indicative d'espèces d'arbres, d'arbustes et d'arbrisseaux recommandés est fournie en annexe à ce document.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE 3

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

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

---

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

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

---

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

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

### ARTICLE 2AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

---

Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

#### 4.1. Alimentation en eau potable

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

#### 4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.  
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

---

#### **ARTICLE 2AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

#### **ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions peuvent être édifiées :

- ✓ soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- ✓ soit avec un retrait librement fixé par rapport aux voies.

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

---

#### **ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être réalisées :

- ✓ soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- ✓ soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives
- ✓ soit en retrait par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

---

#### **ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS  
CLASSÉS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.



## CHAPITRE 4

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUY

### ARTICLE 2AUY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

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

### ARTICLE 2AUY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

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

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

### ARTICLE 2AUY 3 – ACCÈS ET VOIRIE

---

Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE 2AUY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1. Alimentation en eau potable

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

#### 4.2. Assainissement

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

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

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

---

#### ARTICLE 2AUY 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

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

---

Les constructions peuvent être édifiées :

- ✓ soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- ✓ soit avec un retrait librement fixé par rapport aux voies.

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

---

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

---

Les constructions peuvent être réalisées :

- ✓ soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- ✓ soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives
- ✓ soit en retrait par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

---

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUY 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUY 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.



## TITRE V :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

### ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Dans l'ensemble de la zone A

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions non liées aux activités agricoles.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage non liés aux activités agricoles.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé.
- ✓ Les carrières à l'exception des carrières d'exploitation liées à l'activité agricole.

#### Dans le secteur Ap

Sont de plus interdits :

- ✓ les bâtiments d'élevage soumis au Règlement Sanitaire Départemental ou à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- ✓ les installations agricoles susceptibles de générer un bruit incompatible avec la proximité des habitations.

#### Dans le secteur Ai

Sont de plus interdits tout bâtiment agricole.

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

---

#### Dans l'ensemble de la zone A

- ✓ Les équipements publics (en particulier routiers et ferroviaires) à condition que leur implantation dans cette zone soit techniquement justifiée ;
- ✓ Les installations annexes des éventuelles plateformes d'exploitation d'hydrocarbures dans la limite de l'étendue du champ d'application des permis miniers.

#### En dehors des secteurs Ap et Ai

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation ou d'activités à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole et construites postérieurement au bâtiment agricole qu'elles accompagnent.
- ✓ Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de diversification agricole (activités se situant dans le prolongement des activités agricoles, dont la valorisation non alimentaire des agro ressources) à condition que ces activités conservent un caractère annexe ;
- ✓ La reconstruction après sinistre de toute construction, à condition que la surface de plancher hors oeuvre brute reconstruite ne dépasse pas la s.h.o.b. détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

- ✓ la construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et le développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent.

### ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE

---

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ces accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

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

### ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1. Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire lorsqu'il existe. À défaut, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée dans les conditions prévues par la législation.

#### 4.2. Assainissement

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

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux résiduelles professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.

- ✓ **Eaux pluviales :**

#### Rappel

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

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

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

---

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

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

---

*Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.*

Nonobstant leurs accès, aucune construction ne pourra être implantée à moins de :

- ✓ 5 m de la limite des voies communales,
- ✓ 10 m de la limite des voies départementales,
- ✓ 20 m de la limite des voies nationales,
- ✓ 20 m de la limite d'emprise des voies autoroutières.

---

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

---

*Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.*

Les constructions doivent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

---

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

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

---

*Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.*

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 15 mètres au faîtage à partir du terrain naturel; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour des raisons techniques, et ce sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

---

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

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

### **Sont interdits :**

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

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

---

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

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

---

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

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

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

Une liste indicative d'espèces d'arbres, d'arbustes et d'arbrisseaux recommandés est fournie en annexe à ce document.

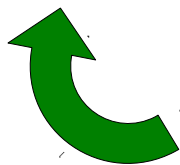
---

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

---

Il n'est pas fixé de règle.





# TITRE VI :

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

---

#### Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Ni et du secteur Np

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

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

### **Dans le secteur Nc**

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

- ✓ Les carrières à condition que leur réaménagement après extraction permette une valorisation écologique, agricole ou forestière des terrains concernés.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la carrière.

### **Dans le secteur Ni**

Sont admis les O.T.N.F.S.P. ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient compatibles avec les risques hydrauliques identifiés dans ce secteur ;

### **Dans le secteur Np**

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

- ✓ les constructions et installations diverses ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation de la forêt, à la mise en valeur du patrimoine naturel ou à l'éducation à l'environnement et qu'ils soient compatibles avec les risques liés avec la pollution des sols par les hydrocarbures potentiellement existante sur ce site ;
- ✓ Les équipements publics (en particulier routiers et ferroviaires) à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée et qu'ils soient compatibles avec les risques liés avec la pollution des sols par les hydrocarbures potentiellement existante sur ce site ;
- ✓ les aérogénérateurs s'ils ne sont destinés qu'à l'autoconsommation et s'ils ne créent pas de nuisances sonores ou paysagères et qu'ils soient compatibles avec les risques liés avec la pollution des sols par les hydrocarbures potentiellement existante sur ce site ;

## **ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

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

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

## **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire lorsqu'il existe. À défaut, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée dans les conditions prévues par la législation.

### **4.2. Assainissement**

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

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

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

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

## **ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

*Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P. ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.*

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres.

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

---

*Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.*

Les constructions doivent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

*Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.*

##### **Dans le secteur Nc**

La hauteur maximale est limitée à 15 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faitage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour des raisons techniques, et ce sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

##### **En dehors du secteur Ne**

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 3,50 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

### **Dans l'ensemble de la zone N**

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

- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;

### **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

---

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

#### **Sont interdits :**

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

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

### **ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

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

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

---

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

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

Une liste indicative d'espèces d'arbres, d'arbustes et d'arbrisseaux recommandés est fournie en annexe à ce document.

---

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## ANNEXES

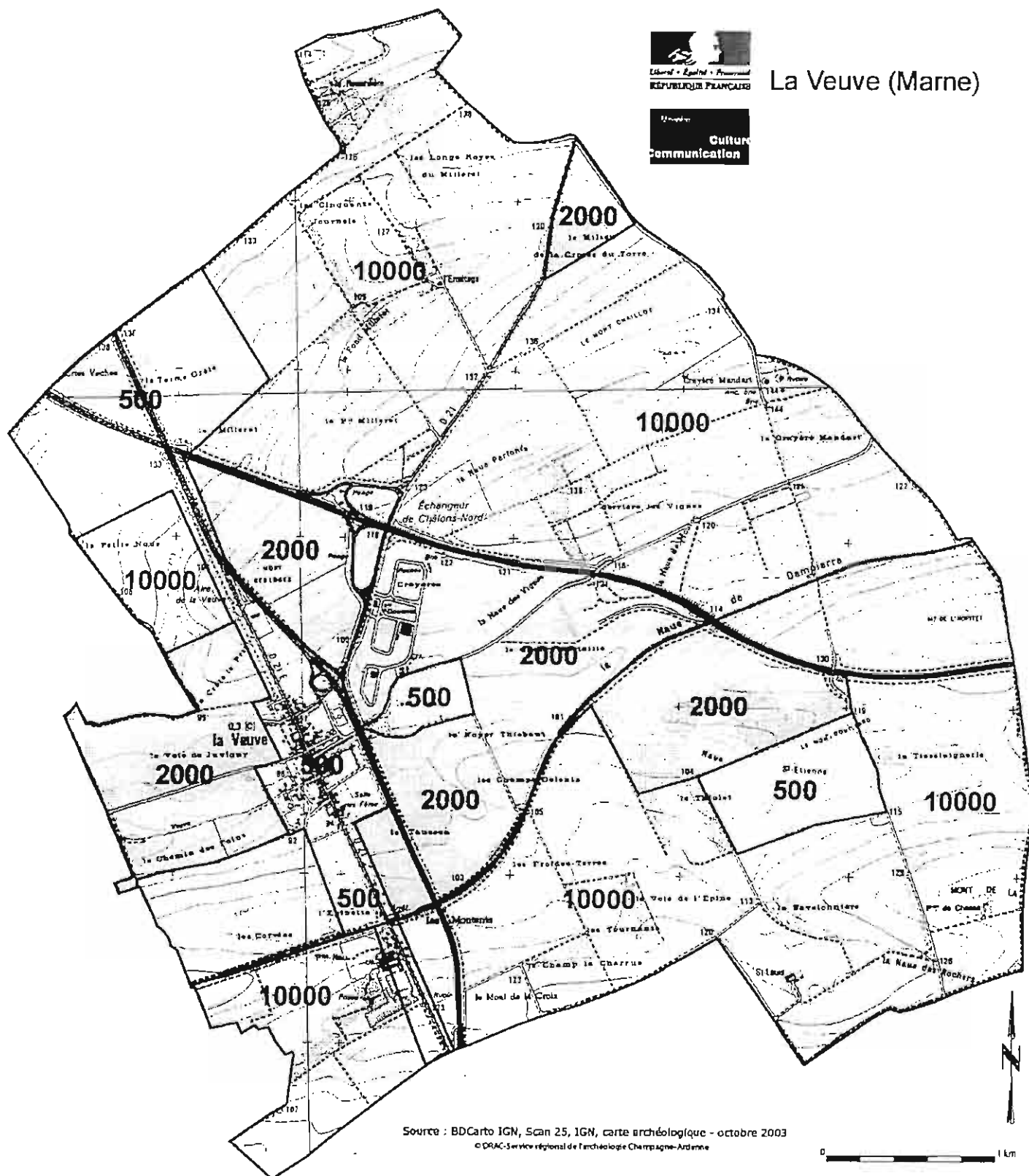


## LISTE INDICATIVE D'ESPÈCES RECOMMANDÉES POUR LES PLANTATIONS D'ARBRES ET D'ARBUSTES

| NOM VERNACULAIRE (FRANÇAIS) | NOM LATIN                        |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Alisier blanc               | <i>Sorbus aria</i>               |
| Alisier torminal            | <i>Sorbus torminalis</i>         |
| Aubépine                    | <i>Crataegus sp.</i>             |
| Aulne blanc                 | <i>Alnus Incana (L.) Moench.</i> |
| Aulne glutineux             | <i>Alnus glutinosa</i>           |
| Baguenaudier                | <i>Colutea arborescens L.</i>    |
| Bouleau pubescent           | <i>Betula pubescens Ehrh.</i>    |
| Bouleau verruqueux          | <i>Betula pendula</i>            |
| Bourdaine                   | <i>Frangula alnus Mill.</i>      |
| Buis commun                 | <i>Buxus sempervirens L.</i>     |
| Camérisier à balais         | <i>Lonicera xylosteum L.</i>     |
| Cassis                      | <i>Ribes nigrum L.</i>           |
| Cerisier à grappe           | <i>Prunus padus L.</i>           |
| Cerisier acide              | <i>Prunus cerasus L.</i>         |
| Cerisier de Sainte-Lucie    | <i>Prunus mahaleb L.</i>         |
| Charme                      | <i>Carpinus betulus</i>          |
| Châtaignier                 | <i>Castanea sativa</i>           |
| Chêne pédonculé             | <i>Quercus robur</i>             |
| Chêne pubescent             | <i>Quercus pubescens</i>         |
| Chêne sessile               | <i>Quercus petrae</i>            |
| Cognassier                  | <i>Cydonia oblonga Mill.</i>     |
| Cormier                     | <i>Sorbus domestica</i>          |
| Cornouiller blanc           | <i>Cornus alba L.</i>            |
| Cornouiller mâle            | <i>Cornus mas L.</i>             |
| Cornouiller sanguin         | <i>Cornus sanguinea L.</i>       |
| Cytise                      | <i>Laburnum anagyroides Med.</i> |
| Érable à feuilles d'obier   | <i>Acer opalus Mill.</i>         |
| Érable champêtre            | <i>Acer campestre</i>            |
| Érable plane                | <i>Acer platanoïdes</i>          |
| Érable sycomore             | <i>Acer pseudoplatanus</i>       |
| Frêne élevé                 | <i>Fraxinus excelsior</i>        |
| Fusain d'Europe             | <i>Euonymus europaeus L.</i>     |
| Genévrier commun            | <i>Juniperus communis</i>        |
| Groseillier à maquereau     | <i>Ribes uva-crispa L.</i>       |
| Groseillier des Alpes       | <i>Ribes alpinum L.</i>          |
| Groseillier rouge           | <i>Ribes rubrum L.</i>           |

| NOM VERNACULAIRE (FRANÇAIS) | NOM LATIN                      |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Groseillier sanguin         | <i>Ribes sanguineum Pursh.</i> |
| Hêtre                       | <i>Fagus sylvatica</i>         |
| Houx                        | <i>Ilex aquifolium L.</i>      |
| Mélèze d'Europe             | <i>Larix decidua</i>           |
| Merisier vrai               | <i>Prunus avium</i>            |
| Néflier                     | <i>Mespilus germanica L.</i>   |
| Nerprun purgatif            | <i>Rhamnus catharticus L.</i>  |
| noisetier                   | <i>Corylus avellana L.</i>     |
| Noyer royal                 | <i>Juglans régia</i>           |
| Orme lisse                  | <i>Ulmus laevis</i>            |
| Pin sylvestre               | <i>Pinus sylvestris</i>        |
| Poirier sauvage             | <i>Pyrus pyraster</i>          |
| Pommier commun              | <i>Malus pumila Mill.</i>      |
| Pommier sauvage             | <i>Malus sylvestris</i>        |
| Prunellier                  | <i>Prunus spinosa L.</i>       |
| Prunier myrobolan           | <i>Prunus cerasifera Ehrh.</i> |
| Rosier des chiens           | <i>Rosa canina L.</i>          |
| Saule blanc                 | <i>Salix alba L.</i>           |
| Saule cassant               | <i>Salix fragilis L.</i>       |
| Saule cendré                | <i>Salix cinerea L.</i>        |
| Saule des vanniers          | <i>Salix viminalis L.</i>      |
| Saule Marsault              | <i>Salix caprea L.</i>         |
| Sorbier des oiseleurs       | <i>Sorbus aucuparia L.</i>     |
| Sureau noir                 | <i>Sambucus nigra L.</i>       |
| Tilleul à grandes feuilles  | <i>Tilia platyphyllos</i>      |
| Tilleul à petites feuilles  | <i>Tilia cordata</i>           |
| Troène                      | <i>Ligustrum vulgare L.</i>    |
| Viorne lantane              | <i>Viburnum lantana L.</i>     |
| Viorne obier                | <i>Viburnum opulus L.</i>      |

## ZONAGE DE SENSIBILITÉ ARCHÉOLOGIQUE



|        |                                                                                                                       |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 500    | Tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 500 m <sup>3</sup>                                                |
| 2000   | Tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 2000 m <sup>3</sup>                                               |
| 10 000 | Pour le reste du territoire de la commune : tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 10 000 m <sup>3</sup> |