



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMPIGNY

## Règlement littéral

### Modification n°1

Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération en date du 16 décembre 2021 approuvant la modification de droit commun n°1 du PLU de Champigny.

### Dates d'approbation

Révision : 24/03/2016

Mise à jour : 02/09/2016

1<sup>ère</sup> modification simplifiée : 27/09/2018

2<sup>ème</sup> modification simplifiée : 27/06/2019

Mise à jour : 30/05/2021

Modification n°1 : 16/12/2021

Pour la Présidente,  
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE



## SOMMAIRE

➤ Contenu du règlement .....	p. 2
➤ Zone urbaines .....	p. 8
<i>Zone U</i> .....	p. 8
<i>Zones UX</i> .....	p. 14
➤ Zones à urbaniser .....	p. 20
<i>Zones à urbaniser à dominante d'habitat</i> .....	p. 20
<i>Zones à urbaniser à dominante d'activités</i> .....	p. 26
➤ Zones agricoles.....	p. 30
➤ Zones naturelles et forestières .....	p. 34

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

### **1. CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT**

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHAMPIGNY SUR VESLE.

### **2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Cadrage général**

Nonobstant les dispositions du PLU, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R 111-5 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement,
- R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement,

Les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique sont :

- Code du patrimoine, notamment son livre 1er, titre 1er et livre V, titres II, III et IV.
- Code de l'urbanisme, articles L425-11, R425-31, R111-4 et R160-14,
- Code pénal, articles R645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1.

Loi n° 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux  
L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies aux articles L111-9 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics :

- dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération,
- dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par le projet ont été délimités.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique

### **3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones à règlement distinct, délimitées sur le Plan de Zones.

### 6 catégories de zones urbaines

Zones UA, UB, UC et UD	Zone urbaine mixte à dominante d'habitat
Zone UE	Zone urbaine mixte à dominante d'équipement
Zone UX	Zone urbaine à dominante d'activités

### 2 catégories de zones à urbaniser

Zone AU	Zone à urbaniser mixte à dominante d'habitat
Zone AUX	Zone à urbaniser à dominante d'activités

### 1 catégorie de zone agricole

Zone A	Zone agricole
--------	---------------

### 1 catégorie de zone naturelle et forestière

Zone N	Zone naturelle et forestière avec 2 secteurs : Na et Nb
--------	---

Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne pourront porter que sur les dispositions des articles 3 à 16.

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

Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme « Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer », sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones, et leur réglementation se trouve prescrite à l'article 13 du règlement des zones auxquelles ils appartiennent.

### **4. ADAPTATIONS MINEURES (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme)**

En vertu de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne pourront porter que sur les dispositions des articles 3 à 16.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour

des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **5. LEXIQUE**

Acrotère : Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Bâtiment annexe : est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois...

Caravanes Article R\*111-37 du C.U., créé par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007. « Sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. » Les camping-cars sont donc considérés comme des caravanes.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.) Elles constituent des constructions à destination d'équipements collectifs. Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Elles recouvrent, par exemple, les destinations correspondant aux catégories suivantes : les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, centres de rééducation, résidences médicalisées... ; les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles ; les équipements socio-culturels ; les établissements sportifs à caractère non-commercial ; les lieux de culte ; les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public, voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs,...) ; les éoliennes, les antennes de radiotéléphonies...

Égout de toit : Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

Équipements collectifs : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, scolaire et préscolaire ...

Espaces boisés classés : les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tel sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Emplacements réservés : Terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général pour la réalisation d'un espace vert public, d'une création ou élargissement de voirie publique. (Article L123-1-5 8§)

Habitations légères de loisirs Article R\*111-31 du C.U., créé par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007.

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. »

Installations classées pour la protection de l'environnement - ICPE : Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. (art. L.511-1 du Code de l'environnement)

- Installations classées soumises à autorisation (art. L. 512-1 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L. 511-1.
- Installations classées soumises à déclaration (art. L. 512-8 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L. 511-1.
- Installations classées soumises à enregistrement (art. L. 512-7 du Code de l'environnement). Sont soumises à autorisation simplifiée, sous la dénomination d'enregistrement, les installations qui présentent des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1, lorsque ces dangers et inconvénients peuvent, en principe, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées.

Logement social : Logement locatif ou en accession financé par un prêt aidé de l'Etat.

Lotissement de moins de 10 ans En application de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement sont applicables durant dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Résidences mobiles de loisirs Article R\*111-33 du C.U., créé par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007.

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Surface de plancher : Selon l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, la surface de plancher de la construction s'entend par la somme des surfaces de plancher closes et

couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Toiture terrasse : Couverture totale du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plateforme découverte.

### **6. COMPOSITION DU REGLEMENT LITTERAL**

#### **Rappel du code de l'urbanisme**

Conformément à l'article du R123-4 du Code de l'urbanisme « *Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9. Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée.* »

Conformément à l'article du L123-1-5 du Code de l'urbanisme : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.*

Conformément à l'article du R123-9 du Code de l'urbanisme : « *Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :*

- 1° *Les occupations et utilisations du sol interdites ;*
- 2° *Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;*
- 3° *Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;*
- 4° *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;*
- 5° *La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;*
- 6° *L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;*
- 7° *L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;*
- 8° *L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;*
- 9° *L'emprise au sol des constructions ;*
- 10° *La hauteur maximale des constructions ;*
- 11° *L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des*



quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;

15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

### **Règlement littéral de CHAMPIGNY**

Le règlement qui suit se compose pour chacune des zones de plusieurs articles :

1. Occupations ou utilisations du sol interdites
2. Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières
3. Accès et voirie
4. Desserte par les réseaux
5. Caractéristiques des terrains
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
8. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété
9. Emprise au sol
10. Hauteur maximale des constructions
11. Aspect extérieur
12. Stationnement
13. Plantations, Espaces libres et espaces boisés
14. Coefficient d'occupation des sols
15. Performances énergétiques et environnementales des constructions
16. Infrastructures et communications numériques

***Les articles ne faisant pas l'objet de réglementation (pas de règles fixées) n'apparaissent pas dans la mesure où seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires. La référence au numérique par la nécessaire présence de fourreaux se situe dans l'article 4 relatif aux réseaux.***

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### **Rappel du code de l'urbanisme : Article R\*123-5**

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

#### ***Usage du sol et fonctions***

#### **U 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

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

- 1.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration et à enregistrement
- 1.2. Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - Les installations radioélectriques et radiotéléphoniques.
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
- 1.3. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés.
- 1.4. Les mâts radioélectrique ou radiotéléphonique d'une hauteur supérieure à 12 m.
- 1.5. Le stockage et entreposage à aire libre de matériels et/ou de matériaux

##### Dans le secteur UE

- 1.6. Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINSPIC)

##### Dans le secteur UC

- 1.7. Les sous-sols dans l'impasse Francis Chemin

#### **U 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

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

- 2.1. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300 m de l'emprise de l'A.26, à condition de respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- 2.2. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINSPIC) qui par leurs aspects extérieurs, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et à l'environnement
- 2.4. En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

#### **Réseaux**

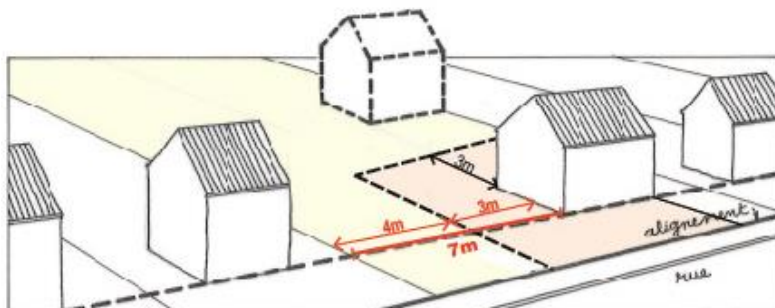
#### **U 3. ACCÈS ET VOIRIE**

##### 3.1. Accès :

3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit 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 doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.2. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ces accès devront présenter une largeur de 4 mètres minimum.

3.1.3. En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 4 m et sera implanté à 3 m minimum de la construction en front de rue.



##### 3.2. Voirie:

3.2.1. Les voies nouvelles ou existantes doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

3.2.2. Lorsque voies nouvelles ou existantes sont en impasse ou étroites de moins de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, elles doivent comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

#### **U 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### 4.2. Eaux usées :

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public des eaux usées dans les conditions prescrites par le gestionnaire du réseau, dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, une limitation des rejets au réseau des eaux publics pourra être autorisée conformément à la réglementation en vigueur, sous réserve des autorisations administratives correspondantes.

4.3.2. Dès que le réseau collectif est réalisé, seules les constructions existantes faisant l'objet, de réhabilitation, d'extension et/ou agrandissement, sont tenues de réaliser leur branchement sur le réseau collectif.

4.3.3. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.

#### 4.4. Autres réseaux :

4.4.1. Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphonie. Les branchements électriques, de téléphonie doivent être enterrés dans leur traversées es parties privatives.

4.4.2. Les fourreaux doivent être prévus et seront installés depuis le domaine public pour un raccordement aux réseaux de communications numériques.

### **Formes urbaines**

#### **U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

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

6.1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

##### Dans le secteur UA

6.2. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 4 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

##### Dans le secteur UD

6.4. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite d'emprise du domaine public uniquement rue Henri Lollier,
- soit en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.5. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

#### Dans le secteur UDb

6.6. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.7. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

#### Dans les autres secteurs

6.8. Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.9. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

### **U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

7.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière

7.2. Les constructions doivent être réalisées :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
- soit à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

7.3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

### **U 9 EMPRISE AU SOL**

---

#### Dans l'ensemble de la zone

9.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière

#### Dans le secteur UA

9.2. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

#### Dans le secteur UB

9.3. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie du terrain.

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### Dans le secteur UC

9.4. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

#### Dans le secteur UD

9.5. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie du terrain.

### **U 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

#### Dans l'ensemble de la zone

10.1. Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'agrandir ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

10.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière, sauf pour les installations radioélectrique ou radio téléphonique qui elles sont limitées à 12 m par rapport au sol naturel.

#### Dans le secteur UE

10.3. Pas de Prescription Particulière

#### Dans les autres secteurs

10.4. La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage par rapport au sol naturel. Toutefois, lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante. Les constructions ne doivent pas comporter, sur sous-sol, aménageable ou non, plus de 2 niveaux habitables

10.5. Pour les constructions, les toitures terrasses sont limitées à une hauteur maximale de 9 m et ne doivent comporter que 2 niveaux maximum

### **U 11 ASPECTS EXTÉRIEURS**

---

Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

#### 11.1 Bâtiments :

11.1.1. Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).

11.1.2. Les murs non enduits sont interdits

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

11.2.1. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public doivent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 m.

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

- soit d'un muret, surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2 m.

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximum de 2 m.

11.2.2. Les murs de clôtures existants soumis aux règles architecturales particulières indiquées au plan des zones doivent être conservés ou reconstruits à l'identique. Leurs percements éventuels pour création d'accès ne doivent pas porter atteinte à leur caractère.

#### 11.3. Les clôtures en limite séparative

11.3.1. Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 m.

- soit d'un muret, surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2 m.

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximum de 2 m.

11.3.2. Toutefois, les murs existants ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques que les murs existants.

#### 11.5. Toitures :

11.5.1. Les toitures terrasses sont autorisées qu'elles soient ou non végétalisées

11.5.2. Les terrasses sont accessibles uniquement au 1<sup>er</sup> étage. A compter du 2<sup>ème</sup> étage, elles ne devront plus être accessibles

### **U 12 STATIONNEMENT**

---

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

12.2. Pour les logements : au moins 2 places de stationnement en dehors des chemins d'accès, des voies publiques ou privées sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où le seuil est fixé à 1 place maximum par logement.

### **U 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

13.1. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés ou alignement d'arbres soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres sera subordonné à une autorisation délivrée par le Maire, qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'Etat.

13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

13.3. Dans ce cas, un dixième de la superficie de l'opération doit être végétalisée

13.4. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbustes

13.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

#### ***Usage du sol et fonctions***

##### **UX 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

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

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux et à condition d'être intégrée au bâtiment d'activités
- 1.2. Les lotissements et opérations groupées à usage d'habitation.
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
- 1.4. Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement
- 1.5. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sauf les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- 1.6. Les mâts radioélectriques ou radio téléphoniques d'une hauteur supérieure à 12 m.
- 1.7. Les dépôts de véhicules hors d'usage carcasses susceptibles de contenir au moins 2 unités

##### **UX 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

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

- 2.1. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.2. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINSPIC) qui par leurs aspects extérieurs, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et à l'environnement
- 2.4. En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, 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 constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

###### *Dans le secteur UXa*

- 2.5. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient pour le voisinage des constructions à usage d'habitation.



### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

2.6. La réhabilitation des bâtiments existants de l'ancienne briqueterie pour un changement de destination à vocation d'habitation à condition de mettre en valeur et/ou de préserver une trace du patrimoine industriel existant

2.7. Dans le secteur délimité graphiquement, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition de comprendre au moins 15% de logement sociaux et/ou d'accession à la propriété

*Dans les secteurs UXa et UXc*

2.8. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux à condition d'être intégrées au bâtiment d'activités

*Dans le secteur UXb*

2.9. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux à condition d'être accolées au bâtiment d'activités

*Dans les secteurs UXb et UXc*

2.10. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300 m de l'emprise de l'A.26, à condition de respecter les normes d'isolation acoustique visées par arrêté préfectoral.

### **Réseaux**

#### **UX 3. ACCÈS ET VOIRIE**

---

##### 3.1. Accès

3.1.1. Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m sur la voie publique ou privée commune.

3.1.2. Pour les constructions d'habitation, les terrains doivent disposer d'un accès ayant des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles d'accès de la zone.

##### 3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

#### **UX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

##### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements devront être effectués suivant les conditions techniques en vigueur.

##### 4.2. Eaux usées :

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public des eaux usées dans les conditions prescrites par le gestionnaire du réseau, dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.3. L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée au service gestionnaire qui en fixera les caractéristiques.

4.2.4. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement délivrée par le service gestionnaire qui en fixera les caractéristiques.

#### 4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés non rétrogradables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, une limitation des rejets au réseau des eaux publics pourra être autorisée conformément à la réglementation en vigueur, sous réserve des autorisations administratives correspondantes et à une valeur fixée par le service gestionnaire.

4.3.2. Ces installations sont subordonnées à une autorisation délivrée par le gestionnaire du réseau qui en fixera les caractéristiques.

#### 4.4. Autres réseaux :

4.4.1. Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux secs (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, réseaux de communications y compris les TIC, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

4.4.2. Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés dans leur traversée des parties privatives.

#### 4.5. Sécurité incendie

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

### **Formes urbaines**

#### **UX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

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

6.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

6.2. Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas,

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

#### Dans le secteur UXa

6.4. Pour les habitations, toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 15 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

#### **UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

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

7.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

7.2. Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

7.3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

##### Dans le secteur UXa

7.4. Pour les habitations, toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 4 m par rapport à la limite séparative

#### **UX 9 EMPRISE AU SOL**

---

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

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface de la parcelle.

##### Dans le secteur UXa

9.2. Pour les habitations, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie

#### **UX 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

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

10.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière, sauf pour les installations radioélectrique ou radio téléphonique qui elles sont limitées à 12 m par rapport au sol naturel.

10.2. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m.

10.3. Dans le cas de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci-avant, il est possible de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

##### Dans le secteur UXa

10.4. Pour les habitations suite à une démolition-complète, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m au faitage par rapport au sol naturel

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

#### Dans le secteur UXb

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 12 m au faîtage par rapport au sol naturel. Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de 2 niveaux habitables.

#### **UX 11 ASPECTS EXTÉRIEURS**

---

##### 11.1. Bâtiments

11.1.1. Par son aspect, la construction ne doit 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).

##### Dans le secteur UXa

11.1.2. La restauration de bâtiments industriels pour une affectation à usage d'habitation devra mettre en valeur et/ou de préserver une trace du patrimoine industriel existant

##### Dans le secteur UXc

11.1.3. Lorsque la construction intègre une fonction d'habitation, les locaux prévus pour cet usage doivent être intégrés dans le volume de la construction.

11.1.4. Inscription des constructions dans le terrain naturel : Afin de limiter les effets de talus, les constructions, voiries et plates-formes qui s'inscrivent dans un terrain en pente doivent être implantées selon un principe d'équilibre entre remblai et déblai. Dans tous les cas, les talus doivent être étirés afin de préserver un profil le plus proche possible du terrain naturel.

##### 11.2. Les façades et matériaux dans le secteur UXc

Toutes les faces d'une même construction doivent faire l'objet du même soin et de la même qualité dans la conception et la réalisation.

##### 11.3. Les toitures dans le secteur UXc

Lorsqu'il ne s'agit pas de toitures terrasses, le faîtage doit être parallèle à la direction principale du bâtiment. Seules les toitures en "sheds" peuvent déroger à cette règle afin de profiter de la meilleure orientation lumineuse.

##### 11.4. Les clôtures dans le secteur UXc

11.4.1. Les clôtures éditées en limite d'emprise du domaine public ne sont pas obligatoires.

11.4.2. S'il y a clôture, elle ne doit excéder 2 m.

##### 11.5. Les enseignes dans le secteur UXc

Elles doivent, dans tous les cas se conformer à la réglementation en vigueur. Leur dessin, leur emplacement et leurs dimensions doivent figurer à la demande d'autorisation de construire.

#### **UX 12 STATIONNEMENT**

---

12.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

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

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

- pour les constructions à usage industriel : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les entrepôts et bâtiments de stockage : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les bâtiments à usage d'habitation, il sera prévu 2 places de stationnement aérien et/ou intégré au bâtiment sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat où le seuil est fixé à 1 place par logement

#### **UX 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

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

13.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière

13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées

##### Dans les secteurs UXb et UXc

13.3. L'aménagement des espaces libres sera étudié avec le même soin et la même recherche de simplicité que l'architecture des constructions.

13.4. Les parties de terrain non utilisées, pour les constructions, les voies de desserte internes ou les aires de stationnement, doivent être aménagées en espace vert (au moins engazonnées).

13.5 .Pour chaque terrain, il sera planté au minimum 25 m<sup>2</sup> de plantations par tranche de surface de 500 m<sup>2</sup>.

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### **Rappel du code de l'urbanisme : Article R\*123-6**

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

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

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

#### ***Usage du sol et fonctions***

#### **AU 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

1.1. Les créations d'installations classées pour l'environnement soumises à autorisation, déclaration et/ou à enregistrement.

1.2. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
- Les installations radioélectriques et radiotéléphoniques.
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.

1.3. Les constructions de toute nature, non incluses dans des opérations d'aménagement d'ensemble.

1.4. Les constructions à usage commercial, industriel et artisanal

1.5. Les garages accolés en préfabriqués

#### **AU 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

2.1. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300 m de l'emprise de l'A.26, à condition de respecter les normes d'isolation acoustique visées par arrêté préfectoral

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

2.2. En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, 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 constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

2.3. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINSPIC) qui par leurs aspects extérieurs, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et à l'environnement

2.5. Les garages en sous-sol sont autorisés à condition de démontrer que l'accès au garage semi-enterré ou totalement enterré ne porte pas atteinte à 'aspect architectural du projet et des projets voisins

2.6. Les garages accolés sont autorisés à condition d'être traités en harmonie avec la construction principale

#### **Réseaux**

#### **AU 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.

##### 3.2. Voirie:

3.2.1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale située en limite d'opération, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

3.2.3. Le tracé et les caractéristiques de ces voies doivent s'intégrer dans un schéma cohérent permettant à terme de justifier la desserte totale du secteur.

#### **AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

##### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 4.2. Eaux usées :

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public des eaux usées dans les conditions prescrites par le gestionnaire du réseau, dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif.

4.2.2. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### 4.3. Eaux pluviales :

4.3.1 Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle doivent faire l'objet d'une infiltration in situ

4.3.2. Les eaux pluviales des toitures devront faire l'objet d'infiltration à la parcelle

4.3.3. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales riveraines du réseau collectif peuvent être rejetées dans celui-ci. En l'absence de réseau collectif riverain, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une infiltration à la parcelle.

4.3.4 Dès que le réseau collectif est réalisé, seules les constructions existantes faisant l'objet, de réhabilitation, d'extension et/ou agrandissement, sont tenues de réaliser leur branchement sur le réseau collectif.

4.3.5. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.

#### 4.4. Autres réseaux :

4.4.1. Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux secs (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, réseaux de communications y compris les TIC, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

4.4.2. Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés dans leur traversée des parties privatives.

4.4.3. Les fourreaux doivent être prévus et seront installés depuis le domaine public pour un raccordement aux réseaux de communications numériques.

### **Formes urbaines**

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

---

6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m.

6.2. Toutefois, des implantations différentes seront autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées à la même distance que la construction principale.

6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière

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

---

7.1. Toute construction doit être réalisée :

- soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
- soit à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

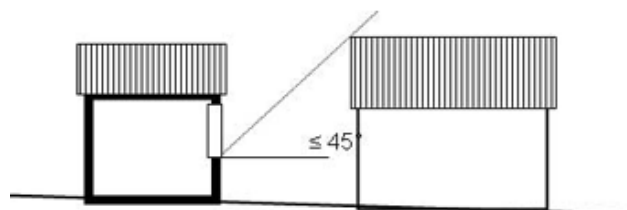
7.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière



### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

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

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



8.2. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière

#### AU 9 EMPRISE AU SOL

9.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

9.2. La surface bâtie au sol ne devra pas excéder 50% de la surface de la parcelle.

#### AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

10.2. Les constructions ne doivent pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de 2 niveaux habitables.

10.3. La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage par rapport au sol naturel.

10.4. Dans les cas de parcelles en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

#### AU 11 ASPECTS EXTÉRIEURS

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

##### 11.1. Bâtiments :

11.1.1. Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).

11.1.2. Les dispositifs d'architectures bioclimatiques (murs, toitures végétalisés, verrières, capteurs ...) sont autorisés

##### 11.2. Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 m,
- soit d'un muret, surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2 m.

## ➔ LES ZONES A URBANISER (AU)

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximum de 2 m.

L'édification d'un mur en limite de propriété permettant au propriétaire de niveler sa parcelle avec un apport de remblais ne peut être regardé comme un mur de soutènement permettant de corriger les inconvénients et les risques résultants de la configuration naturelle du terrain. En conséquence, pour la hauteur de ces murs surmontés ou non d'une clôture, il y a lieu de faire application des dispositions mentionnées sur les hauteurs maximums, soit 2 mètres par rapport à l'état du terrain naturel avant tous travaux de construction liés à une autorisation d'urbanisme.

#### 11.3. Clôtures en limite du domaine public doivent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 m,
- soit d'un muret, surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2 m.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximum de 2 m.

#### 11.4. Toitures :

11.4.1. Les toits de chaume, en terrasse et/à pente unique orientée vers le domaine privé, sont interdits.

11.4.2. Seules les toitures terrasses non accessibles sont autorisées

11.4.3. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées

#### 11.5. Inscription des constructions dans le terrain naturel!

Les constructions principales doivent s'implanter en respectant la pente du terrain naturel, conformément aux schémas ci-dessous.



### AU 12 STATIONNEMENT

12.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

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

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

2 places minimum par logement, sauf pour les logements aidés par un prêt de l'État où le seuil est fixé à 1 place par logement.

12.3. Pour les autres logements : au moins 2 places de stationnement en dehors des chemins d'accès, des voies publiques ou privées.

#### **AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

13.1. Cette zone comprend des espaces boisés classés à créer soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

13.3. Des espaces verts d'accompagnement devront être réalisés

13.4. Les aires de stationnement devront être végétalisées

13.5. En cas de bassin d'infiltration, il devra être végétalisé. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage devra garantir une bonne intégration paysagère et si possible une accessibilité préservée pour le public

13.6. L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant et composé comme un espace d'agrément. Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

13.7. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de barrière filtrante qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

13.8. Les haies vives à réaliser sont composées d'essence de préférence locale et privilégient un aspect champêtre.

#### **AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

##### Dans le secteur 1AUc

14.1. Le COS est fixé à 0.50

##### Dans le secteur 1AUd

14.2. Le COS est fixé à 0 et porté à 0.50 après viabilisation

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

#### ***Usage du sol et fonctions***

##### **AUX 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

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

- 1.1. Le stationnement de caravanes, hors des terrains aménagés.
- 1.2. Les carrières sauf celles qui sont directement liées à l'exploitation.
- 1.3. Les terrains de camping.
- 1.4. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- 1.5. Les lotissements et constructions groupées à usage d'habitation.
- 1.6. Les habitations légères et de loisirs.
- 1.7. Les défrichements dans les Espaces Boisés à Créer.
- 1.8. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 1.9. Les installations classées soumises à autorisation.
- 1.10. Le dépôt de véhicule hors d'usage (carcasses) susceptibles de contenir au moins 2 unités.

###### *Dans le secteur 2AUX*

Toute construction ou implantations sont interdites sauf pour les OTNFSP

##### **AUX 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- 2.1. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300 m de l'emprise de l'autoroute A.26, à condition de respecter les normes d'isolation acoustique visées par arrêté préfectoral.
- 2.2. En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, 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 constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.3. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINSPIC) à condition que par leurs aspects extérieurs, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et à l'environnement
- 2.5. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux et à condition d'être intégrée au bâtiment.

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

#### **Réseaux**

##### **AUX 3. ACCÈS ET VOIRIE**

---

###### 3.1. Accès :

Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m sur la voie publique ou privée commune.

###### 3.2. Voirie:

Les voies nouvelles doivent avoir les caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité

##### **AUX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

###### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements devront être effectués suivant les conditions techniques en vigueur.

###### 4.2. Eaux usées :

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public des eaux usées dans les conditions prescrites par le gestionnaire du réseau, dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

###### 4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, une limitation des rejets au réseau des eaux publics pourra être autorisée conformément à la réglementation en vigueur, sous réserve des autorisations administratives correspondantes et à une valeur fixée par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Reims Métropole.

4.3.2. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.3.3. Ces installations sont subordonnées à une autorisation délivrée par le service gestionnaire qui en fixera les caractéristiques.

###### 4.4. Autres réseaux :

4.4.1. Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux secs (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, réseaux de communications y compris les TIC, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

4.4.2. Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés dans leur traversée des parties privatives.

###### 4.5. Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires

#### ***Formes urbaines***

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

---

- 6.1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.  
6.2. Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

#### **AUX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

- 7.1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.  
7.2. Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m par rapport aux limites

#### **AUX 9 EMPRISE AU SOL**

---

- 9.1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.  
9.2. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la surface de la parcelle.

#### **AUX 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.  
10.2. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m sauf pour les installations radioélectriques ou radio téléphonique qui sont limitées à 12 m par rapport au sol naturel

#### **AUX 11 ASPECTS EXTÉRIEURS**

---

- 11.1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.  
11.2. Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).

#### **AUX 12 STATIONNEMENT**

---

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées.  
- pour les constructions à usage industriel : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

## ↳ LES ZONES A URBANISER (AU)

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les entrepôts et bâtiments de stockage : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.2. Il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que des véhicules du personnel en dehors des voies de circulation et sans créer aucune gêne à la circulation sur la voie publique.

#### **AUX 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

13.1. L'aménagement des espaces libres sera étudié avec le même soin et la même recherche de simplicité que l'architecture des constructions.

13.2. Les parties de terrain non utilisées, pour les constructions, les voies de desserte internes ou les aires de stationnement, doivent être aménagées en espace vert (au moins engazonnées).

13.3. Pour chaque terrain, il sera planté au minimum 25 m<sup>2</sup> de plantations par tranche de surface de 500 m<sup>2</sup>.

13.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

### **Rappel du code de l'urbanisme : Article R\*123-7**

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

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

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

### ***Usage du sol et fonctions***

#### **A 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

##### Sont interdites :

- 1.2. Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées aux activités agricoles
- 1.3. Les lotissements et les constructions groupées.
- 1.4. Les installations classées qui ne sont pas liées aux activités agricoles
- 1.5. Les installations classées soumises à autorisation, déclaration et enregistrement qui ne sont pas liées aux activités agricoles et/ou aux constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 1.6. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs.
- 1.7. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme
- 1.8. Les carrières.
- 1.9. Le changement de destination des constructions et installations qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole
- 1.10. Les défrichements dans les espaces boisés classés

#### **A 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- 2.1. Les clôtures sont soumises à déclaration
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300 m de l'emprise de l'A.26, à condition de respecter les normes d'isolation acoustique visées par arrêté préfectoral



### Seules sont autorisées :

- 2.3. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- 2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.5. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaire aux personnes dont la présence permanente sur place est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole et selon la réglementation ci-dessous.

### **Réseaux**

#### **A 3. ACCÈS ET VOIRIE**

---

- 3.1. 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.
- 3.2. Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.3. 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.

#### **A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

##### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur et sous réserve des autorisations administratives correspondantes

##### 4.2. Eaux usées :

- 4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

##### 4.3. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration à la parcelle dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, une limitation des rejets au réseau des eaux publics pourra être autorisée conformément à la réglementation en vigueur et sous réserve des autorisations administratives correspondantes

### **Formes urbaines**

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

---

- 6.1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.
- 6.2. Aucune construction ne peut être implantée à moins de :
- 100 m de l'axe de l'A.26,
  - 15 m de l'axe des R.D.,
  - 5 m de la limite d'emprise des autres voies.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

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

---

- 7.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.
- 7.2. Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.
- 7.3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

#### **A 9 EMPRISE AU SOL**

---

- 9.1. Dans le cas de reconstruction de construction existante, il est possible de reconstruire avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction initiale.
- 9.2. Dans le cas d'agrandissement de construction existante, l'emprise au sol de l'extension n'excède pas 10 % de l'emprise au sol de la construction initiale existante.
- 9.3. Pour les constructions à usage d'habitation liées aux activités agricoles, l'emprise au sol n'excède pas 1% de la parcelle et seront intégrées au bâtiment agricole
- 9.4. Pour les autres constructions et les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

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

---

- 10.1. La hauteur des constructions à usage d'activités agricole n'excède pas 12 m au faitage par rapport au sol naturel. Pour les installations techniques qui leur sont indispensables, leur hauteur n'excède pas 15 m par rapport au sol naturel.
- 10.2. Dans le cas de remise en état, de reconstruction ou d'agrandissement de construction existante ne respectant pas les règles respectives ci-dessus, leur hauteur n'excède pas la hauteur de la construction existante.
- 10.3. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 12 m au faitage par rapport au sol naturel.

## ↘ LES ZONES AGRICOLES (A)

10.4. Pour les O.T.N.F.S.P. et les CINASPIC : Pas de Prescription Particulière, sauf pour les stations radioélectriques et radio téléphoniques, celles-ci ne doivent pas excéder 12 m par rapport au sol naturel.

### **A 11 ASPECTS EXTÉRIEURS**

---

11.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

11.2. Par son aspect extérieur, la construction ne devra 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).

11.3. Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublée ou non d'une haie vive

### **A 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée.

### **A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant de l'A.26, de la R.N.31 et des C.D.

### **Rappel du code de l'urbanisme : Article R\*123-8**

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

### ***Usage du sol et fonctions***

#### **N 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

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

- 1.1. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer
- 1.2. Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article N2
- 1.3. Les lotissements et les constructions groupées
- 1.4. Les installations classées soumises à autorisation, déclaration et enregistrement
- 1.5. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs.
- 1.6. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme
- 1.7. Les carrières
- 1.10. Le changement de destination des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

#### **N 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- 2.1. Les clôtures sont soumises à déclaration
- 2.2. Les coupes et abattages d'arbres à condition de respecter les obligations liées aux espaces boisés classés.
- 2.3. Les constructions, les installations et utilisations du sol qui par leurs aspects extérieurs, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et à l'environnement et ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées

2.4. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaire aux personnes dont la présence permanente sur place est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole.

2.5. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

2.6. Les constructions à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300 m de l'emprise de l'A.26 et de 250 m de la R.N.31, à condition de respecter les normes d'isolation acoustique visées arrêté préfectoral 2001.

2.7. Les abris de jardins sont autorisés à condition de ne pas excéder 12m<sup>2</sup>

### Seules être autorisées :

2.8. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière

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

## **Réseaux**

### **N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

#### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur et sous réserve des autorisations administratives correspondantes

#### 4.2. Eaux usées :

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

#### 4.3. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration à la parcelle dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, une limitation des rejets au réseau des eaux publics pourra être autorisée conformément à la réglementation en vigueur et sous réserve des autorisations administratives correspondantes

## **Formes urbaines**

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

---

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 100 m de l'axe de l'A.26 et la R.N.31
- 15 m de l'axe des R.D.,

- 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

6.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement d'extension et/ou reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

### **N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

7.1. Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives

7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

### **N 9 EMPRISE AU SOL**

---

9.1. Dans le cas de reconstruction de construction existante, il est possible de reconstruire avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction initiale.

9.2. Dans le cas d'agrandissement et/ou d'extension de construction existante, l'emprise au sol ne doit pas excéder 10 % de l'emprise au sol de la construction initiale existante.

9.3. Pour les autres constructions et les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

9.3. Pour les constructions à usage d'habitation liées aux activités agricoles, l'emprise au sol n'excède pas 1% de la parcelle et seront intégrées au bâtiment agricole

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

---

10.1. Dans le cas d'agrandissement, d'extension et/ou de reconstruction de construction existante, il est possible de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

10.2. Pour les autres constructions et les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière, sauf pour les installations radioélectrique ou radio téléphonique qui elles sont limitées à 12 m par rapport au sol naturel.

10.3. La hauteur des constructions à usage d'activités agricole n'excède pas 12 m au faitage par rapport au sol naturel. Pour les installations techniques qui leur sont indispensables, leur hauteur n'excède pas 15 m par rapport au sol naturel.

### **N 11 ASPECTS EXTÉRIEURS**

---

11.1. Par son aspect, la construction ne doit 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).

11.2. Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublée ou non d'une haie vive

### **N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

13.1. Les espaces boisés classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

