



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE D'ISLES-SUR-SUIPPE



PLU approuvé en date du 5  
septembre 2013

Dossier de mise en  
compatibilité approuvé  
en date du 16  
décembre 2021

Document D1

Règlement

**DOSSIER D'APPROBATION**



## **SOMMAIRE**

### **TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**CHAPITRE I - Zone UD**

**CHAPITRE II - Zone UE**

**CHAPITRE III - Zone UX**

### **TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

**CHAPITRE I - Zone AU**

**CHAPITRE II - Zone AUX**

### **TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

**CHAPITRE I - Zone A**

### **TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

**CHAPITRE I - Zone N**



# **TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES**

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

## **Article 1. Champ d'application territorial du règlement**

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **ISLES-SUR-SUIPPE**.

## **Article 2. Champ d'application matériel du règlement**

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- ✘ Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).
- ✘ Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
  - R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
  - R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
  - R.111-5 et R.111-6 : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement,
  - R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
  - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- ✘ L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies aux articles L.111-9 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 Plan Local d'Urbanisme, 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 qui font l'objet de l'Annexe du présent règlement et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique.
- ✘ De plus, et pour être en cohérence avec le règlement graphique sur lequel sont représentés des sites de remblai constituant des sites à risque, notamment d'instabilité du sol, cette indication doit susciter une attention particulière aux nouvelles constructions qui y seront envisagées. En conséquence, il faudra veiller à toute demande de permis d'aménager, ou permis de construire se localisant au droit de ces sites.

### **Article 3. Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières ou non équipées. Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

- ✦ Trois catégories de zone urbaine, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :
  - Chapitre I - Zone UD Zone urbaine à dominante d'habitat
  - Chapitre II - Zone UE Zone d'équipements
  - Chapitre II - Zone UX Zone d'activités, industrielles, artisanales ou commerciales
  
- ✦ Deux catégories de zone à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du règlement :
  - Chapitre I - Zone AU Zone d'urbanisation future
  - Chapitre II - Zone AUX zone réservée à l'implantation future d'activités
  
- ✦ Une catégorie de zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :
  - Chapitre I - Zone A Zone de richesses agronomiques, biologiques ou économiques
  
- ✦ Une catégorie de zone naturelle et forestière, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du règlement :
  - Chapitre I - Zone N Zone de sites, paysages, milieux et espaces naturels à protéger

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.

### **Article 4. Adaptations mineures (Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme)**

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 des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## Article 5. Informations annexes

### 5.1. Définitions légales et lexique d'explications de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement

**Acrotère** : Elément 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...

**Equipements 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 ... (Ils recouvrent, par exemple, les maisons de retraite, les crèches ...). Un équipement collectif est une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

**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§)

**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 enregistrement** (art. L512-7 du Code de l'environnement) : Celles qui 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.

**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.

#### **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 1<sup>er</sup> 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. »

#### **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 1<sup>er</sup> 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. »

**Les 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 1<sup>er</sup> 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.

**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.

**Toiture terrasse :**

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

**Surface de plancher :**

Selon l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme modifiant l'article L.112-1 du code de l'urbanisme :

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.

À compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, les valeurs exprimées en SHON et en SHOB dans tous les PLU, PAZ, PPRN ou PPRT devront s'entendre en valeurs exprimées en surfaces de plancher telle que définie ci-dessus.

**5.2. 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.

## Article 6. Composition du règlement littéral

### 14 Articles pour chacune des zones :

Le règlement peut se composer pour chacune des zones de 14 articles (seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires) :

- 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 LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
- 9 EMPRISE AU SOL
- 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
- 11 ASPECT EXTÉRIEUR
- 12 STATIONNEMENT
- 13 PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS
- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**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. Les articles 15 et 16 ne figurent donc pas dans le règlement.**



## ***TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES***

### **Caractère de ces zones :**

Les zones urbaines couvrent non seulement les terrains déjà urbanisés, mais aussi ceux qui sont équipés en voiries et réseaux divers, ou qui le seront à court terme par la commune.

Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

Trois catégories de zones urbaines ont été retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune de **ISLES-SUR-SUIPPE** :

- ✘ Une zone UD : zone urbaine à dominante d'habitat,
- ✘ Une zone UE : zone d'équipements,
- ✘ Une zone UX : zone d'activités.



## **CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE - UD**

### **Caractère de la zone :**

Cette zone correspond à l'ensemble aggloméré du village, où les bâtiments sont construits en ordre continu ou discontinu. La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite conduisent à reproduire le tissu existant du village.

Cette zone comprend 3 secteurs :

- ✘ le secteur UD<sub>a</sub>, correspondant à l'enveloppe la plus agglomérée du village,
- ✘ le secteur UD<sub>b</sub>, correspondant à des secteurs partiellement bâtis ou non, mais disposant de potentialités au regard des VRD existants,
- ✘ le secteur UD<sub>c</sub>, reprenant un écart d'urbanisation qui ne doit pas être conforté dans son développement.

*Pour tout permis d'aménager ou permis de construire se localisant au droit des sites de remblai reportés au règlement graphique, voir texte page 1 relatif aux risques d'instabilité du sol.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

## **UD 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

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

- 1.1 Les constructions et installations destinées à l'activité industrielle.
- 1.2. Les créations d'installations classées pour l'environnement soumises à autorisation et/ou enregistrement.
- 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 installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
  - Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- 1.4. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés.
- 1.5. La dalle inférieure dans toutes nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes ne pourra être construite à une cote NGF inférieure à 76,80m.

## UD 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 2.1. Rappel :

- 2.1.1. Au regard de l'article R.123-10-1 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.
- 2.1.2. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la plateforme de la A 34 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- 2.1.3. Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide doit être soumis à autorisation ou à déclaration, au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R214-1 du Code de l'environnement, en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement.

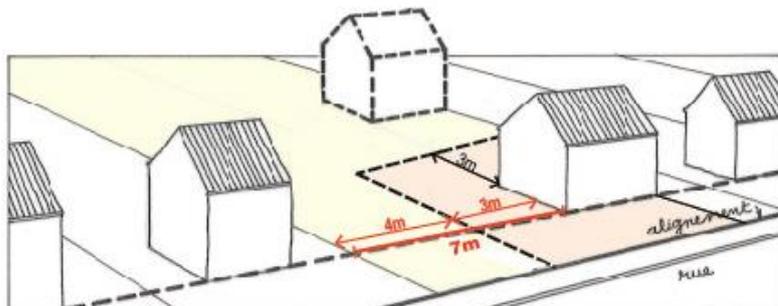
- 2.2. Les constructions à usage d'activités et les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.3. Les aménagements d'installations classées existantes s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 2.4. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 2.5. Les travaux, les constructions, les installations et équipements s'ils sont nécessaires à la sécurité, à l'activité et à l'exploitation du réseau ferroviaire.

### *Section 2 - Conditions de l'occupation du sol*

## UD 3 ACCÈS ET VOIRIE

### 3.1. Accès :

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. 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 4m et sera implanté à 3m minimum de la construction en front de rue.



### 3.2. Voirie :

- 3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir une emprise d'au moins 8m, avec une largeur de chaussée d'au moins 5m.
- 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules de sécurité de faire aisément demi-tour.

## UD 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

- 4.1. Eau potable :  
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
  - 4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
  - 4.2.2. Le branchement devra être conforme à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.
- 4.3. Eaux pluviales :
  - 4.3.1. Les eaux pluviales feront l'objet d'une infiltration à la parcelle.
  - 4.3.2. Dans le cas de travaux d'extension ou de modification de toiture, la totalité des eaux pluviales doit faire l'objet d'une infiltration à la parcelle, sauf impossibilité technique.
  - 4.3.3. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 4.4. Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau électronique ou numérique dès lors qu'il existe.

## UD 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Pas de prescription particulière.

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

---

### **Dans les secteurs UDa et UDb**

- 6.1. Les constructions devront être implantées :
  - soit en limite d'emprise du domaine public,
  - soit en retrait d'au moins 6m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

### **Dans le secteur UDc :**

- 6.2. Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

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

- 6.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 6.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

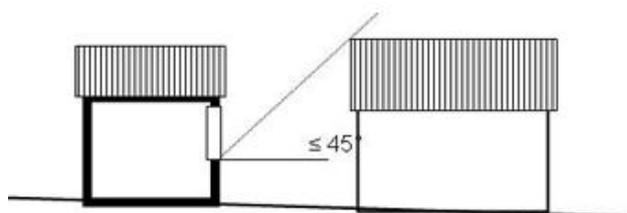
---

- 7.1. Les constructions devront être réalisées :
- soit sur une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
  - soit à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

- 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.



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.

- 8.2. Une distance d'au moins 6m doit être respectée entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus et une distance d'au moins 3m doit être respectée entre des bâtiments non contigus ayant un autre usage (y compris entre bâtiment d'habitation et autre bâtiment).
- 8.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant les deux constructions existantes.
- 8.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## UD 9 EMPRISE AU SOL

---

**Dans le secteur UDa :**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la surface du terrain.

**Dans le secteur UDb :**

- 9.2. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.

**Dans le secteur UDc :**

- 9.3. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la surface du terrain.

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

- 9.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## UD 10 HAUTEUR

---

- 10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 12m au faîtage et 7m à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel. Pour les constructions présentant une toiture à simple pan, la hauteur au faîtage ne pourra excéder 8m.  
Pour les toits en terrasse, la hauteur maximale à l'acrotère est de 8m.  
Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade-parallèle à la pente.
- 10.2. Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci-avant, il sera possible d'agrandir ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.
- 10.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## UD 11 ASPECT EXTÉRIEUR

---

- 11.1. Bâtiments et clôtures :  
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).  
La teinte des matériaux des constructions :
- Les couleurs de teinte vive ne sont pas autorisées.
  - Les teintes des enduits de façade entreront dans la gamme chromatique des blancs et des beiges.
  - Les teintes des menuiseries et ferronneries se rapprocheront de celles existantes dans les lieux avoisinants.
- 11.2. Les matériaux des constructions annexes et/ou dépendances seront dans le même aspect que le matériau du bâtiment principal.
- 11.3. Les nouvelles constructions ne comporteront pas de façade excédant 20m de long. Toutefois, les constructions existantes ne répondant pas à la règle précédente pourront être reconstruites de façon identique aux constructions existantes.
- 11.4. 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 maximum de 2m,
  - soit d'un muret surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m,
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.
- 11.5. Toutefois, les murs existants ne respectant pas les règles précédentes, pourront être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques qu'aux murs existants.
- 11.6. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## UD 12 STATIONNEMENT

---

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques, à raison de :
  - 12.1.1. Il ne pourra être exigé plus d'une place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
  - 12.1.2. Pour les autres logements :
    - 2 places pour une surface habitable inférieure à 70m<sup>2</sup>,
    - 3 places pour une surface habitable égale ou supérieure à 70m<sup>2</sup>.
- 12.2. Dans le cas de constructions de bâtiments ou d'agrandissement à usage d'activité y compris dans le cas de changement de destination de bâtiments existants, il devra être aménagé, sur le terrain, des aires de stationnement en dehors des voies de circulation. Il sera prévu notamment dans le cas de :
  - 12.2.1. Hébergement hôtelier : 1 place par chambre minimum.
  - 12.2.2. Bureau : 1 place pour 10m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum.
  - 12.2.3. Commerce : 1 place pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum.
- 12.3. En outre, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, il devra être prévu des places ouvertes au public, à raison de 1 place minimum par logement.
- 12.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## UD 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

---

### **Obligation de planter :**

Cette zone comprend des espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R.421-23.

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.3. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un dixième de la superficie de l'opération devra être planté.
- 13.4. Les aires de stationnement devront être plantées.
- 13.5. Pour les terrains de 500m<sup>2</sup> et plus, il sera prévu un arbre à tige par tranche de 100m<sup>2</sup> libre de toute construction.
- 13.6. Dans le cas de nouvelle construction ou de changement de destination d'une construction, à usage d'habitation collective de plus de 3 logements, il sera prévu un espace de jeux et/ou de détente, hors de tout passage de véhicule, engazonné, dont la longueur ne peut être supérieure à 3 fois la largeur et dont l'emprise est d'au moins 10% de la surface du terrain.
- 13.7. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols***

## UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

### **Dans les secteurs UDa et UDc :**

- 14.1. Il n'est pas fixé de C.O.S.

### **Dans le secteur UDb :**

- 14.2. Le C.O.S. est fixé à 0,4 hormis pour les O.T.N.F.S.P. pour qui le C.O.S. n'est pas fixé.

## **CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE - UE**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone regroupant principalement des équipements publics.

### ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

## **UE 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- 1.1. Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées aux équipements publics.
- 1.2. Les installations classées pour l'environnement qui ne sont pas liées aux équipements publics.
- 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 installations radioélectriques et radiotéléphoniques.
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 1.4. La dalle inférieure dans toutes nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes ne pourra être construite à une cote NGF inférieure à 76,80m.

## **UE 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la plateforme de l'A34 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

### ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

## **UE 3 ACCÈS ET VOIRIE**

---

Pas de prescription particulière.

## UE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pas de prescription particulière.

Toutefois, toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## UE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

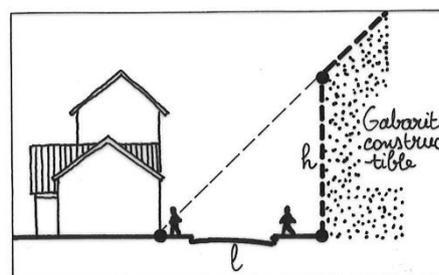
Pas de prescription particulière.

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

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

Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

- 6.2. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.

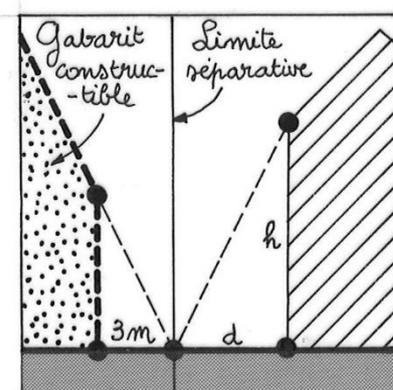


## UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.



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

Pas de prescription particulière.

## **UE 9      EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription particulière.

## **UE 10     HAUTEUR**

---

Pas de prescription particulière.

## **UE 11     ASPECT EXTÉRIEUR**

---

Pas de prescription particulière.

## **UE 12     STATIONNEMENT**

---

Pas de prescription particulière.

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

---

Pas de prescription particulière.

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols***

## **UE 14     COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.



## **CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE - UX**

### **Caractère de la zone :**

Cette zone équipée est affectée aux activités industrielles, artisanales et aux commerces.

*Pour tout permis d'aménager ou permis de construire se localisant au droit des sites de remblai reportés au règlement graphique, voir texte page 1 relatif aux risques d'instabilité du sol.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

---

- 1.1. Les constructions et installations à usage d'habitation (sauf celles mentionnées à l'article UX 2), d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole et/ou forestière.
- 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 terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
  - Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- 1.3. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés.
- 1.4. La dalle inférieure dans toutes nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes ne pourra être construite à une cote NGF inférieure à 76,80m.

## UX 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

- 2.1. Rappel :
- 2.1.1. Au regard de l'article R.123-10-1 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.
  - 2.1.2. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la plateforme de la A34 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
  - 2.1.3. Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article UX13).
  - 2.1.4. Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide doit être soumis à autorisation ou à déclaration, au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R214-1 du Code de l'environnement, en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement.
- 2.2. Les constructions à usage d'activités et les installations classées, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.3. Les constructions à usage d'habitation s'il n'y en a qu'une par parcelle, si elle est intégrée au bâtiment d'activité et si elle est destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux et à la condition que la surface de plancher n'excède pas 100m<sup>2</sup>.
- 2.4. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 2.5. Les installations classées pour l'environnement si elles sont liées aux extensions des installations classées existantes soumises à autorisation.
- 2.6. Les installations classées pour l'environnement si elles sont liées aux extensions des installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement pouvant générer un classement soumis à autorisation.

### ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

## UX 3 ACCÈS ET VOIRIE

---

- 3.1. Accès :
- Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 6m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus à la Section 1.
- 3.2. Voirie :
- Les voies publiques ou privées communes nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 10m avec une largeur de voie de 6m minimum.
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules de sécurité de faire aisément demi-tour.

## **UX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

- 4.1. Eau potable :
  - 4.1.1. Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles, sera obligatoire.
  - 4.1.2. Pour les bâtiments à usage d'habitation prévus à la Section 1, le branchement sur le réseau d'eau public sera obligatoire.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
  - 4.2.1. Eaux résiduelles industrielles : les installations industrielles ne devront rejeter, au réseau public d'assainissement, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
  - 4.2.2. Eaux usées domestiques: leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire.
- 4.3. Eaux pluviales :
  - 4.3.1. Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.
  - 4.3.2. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 4.4. Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau électronique ou numérique dès lors qu'il existe.

## **UX 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription particulière.

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

---

- 6.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 5m.
- 6.2. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.

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

---

- 7.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m.
- 7.2. Implantation des installations par rapport à la rivière : un retrait de 15m (mesuré à partir du bord) est instauré, afin de protéger la rivière des pollutions directes.
- 7.3. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.

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

---

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment, avec un minimum de 4m.
- 8.2. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.

## **UX 9 EMPRISE AU SOL**

---

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 66% de la surface des terrains.
- 9.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## **UX 10 HAUTEUR**

---

- 10.1. La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 17m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## **UX 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

---

- 11.1. Bâtiments et clôtures :
  - 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).
  - Les couleurs de teinte vive, des matériaux des constructions, ne sont pas autorisées.
- 11.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## **UX 12 STATIONNEMENT**

---

- 12.1. Pour toutes les installations, il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement de tous les véhicules de livraisons, de services, et de la clientèle ainsi que de tous les véhicules du personnel en-dehors des voies de circulation.
- 12.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

---

### **Obligation de planter :**

Cette zone comprend des espaces boisés classés qui sont soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R.421-23.

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées, elles seront adaptées à la nature du sol afin d'obtenir un rideau efficace.
- 13.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

*Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols*

**UX 14    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.



## ***TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER***

### **Caractère de ces zones :**

Deux catégories de zone à urbaniser :

- ✦ une zone AU : zone d'urbanisation future,
- ✦ une zone AUX : zone réservée à l'implantation future d'activités.



## **CHAPITRE I – ZONE D'URBANISATION FUTURE - AU**

### **Caractère de la zone :**

Cette zone comprend des terrains non équipés qui supportent l'urbanisation future de l'agglomération.

Cette zone s'inscrit sur 5 sites différents :

- ✘ le secteur AU "La Hayette", "Le Bossin 1", "Le Bossin 2" et "Le Village" constructibles uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble et plan d'ensemble;
- ✘ le secteur AU "Les Voyeux" à vocation mixte à dominante d'habitat, où constructions et/ou opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées à condition que l'aménagement se développe au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

*Pour tout permis d'aménager ou permis de construire se localisant au droit des sites de remblai reportés au règlement graphique, voir texte page 1 relatif aux risques d'instabilité du sol.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

---

- 1.1. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier (hormis définis à l'article AU2), d'exploitation agricole et/ou forestière.
- 1.2. Les créations d'installations classées pour l'environnement soumises à autorisation et/ou à enregistrement.
- 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 installations radioélectriques et radiotéléphoniques.
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
  - Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- 1.4. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés.
- 1.5. La dalle inférieure dans toutes nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes ne pourra être construite à une cote NGF inférieure à 76,80m.

## AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

### 2.1. Rappel :

- 2.1.1. Au regard de l'article R.123-10-1 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.
- 2.1.2. Dans cette zone, les constructions futures à usage d'habitations autorisées et réalisées à une distance inférieure ou égale à 250m de la plate-forme de l'A34 devront respecter les normes d'isolation acoustiques visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- 2.1.3. Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide doit être soumis à autorisation ou à déclaration, au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R214-1 du Code de l'environnement, en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement.

### Dans l'ensemble de la zone :

### 2.2. Sont notamment admis :

- 2.2.1. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographique des lieux.
- 2.2.2. Les constructions à usage d'activités et les installations classées soumises à déclaration, et à enregistrement à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.2.3. Les aires de stationnement ouvertes au public ainsi que les aires de jeux et de sports.

### Dans les secteurs AU "La Hayette", "Le village", "Le Bossin 1" et "Le Bossin 2" :

- 2.2.4. Les constructions à usage d'habitation et/ou commerce incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

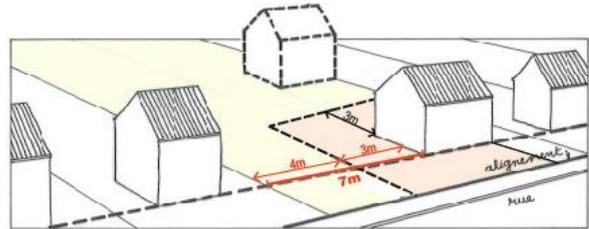
### AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

---

#### 3.1. Accès :

3.1.1. 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.

3.1.2. Ces accès devront présenter une largeur de 4m minimum. 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 4m et sera implanté à 3m minimum de la construction en front de rue.



#### 3.2. Voirie :

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

3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir une emprise d'au moins 8m avec une largeur de chaussée d'au moins 5m.

##### Dans les secteurs "La Hayette", "Le village", "Le Bossin 1" et "Le Bossin 2" :

3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de sécurité de faire aisément demi-tour.

3.2.3. Le tracé et les caractéristiques de ces voies devront s'intégrer dans un schéma cohérent d'aménagement desservant la totalité du secteur.

### AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

#### 4.1. Eau potable :

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

#### 4.2. Eaux usées (assainissement) :

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

4.2.2. Le branchement devra être conforme à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.

#### 4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. Les eaux pluviales feront l'objet d'une infiltration à la parcelle.

4.3.2. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.4. Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau électronique ou numérique dès lors qu'il existe.

## AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Pas de prescription particulière.

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

---

- 6.1. Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 6m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

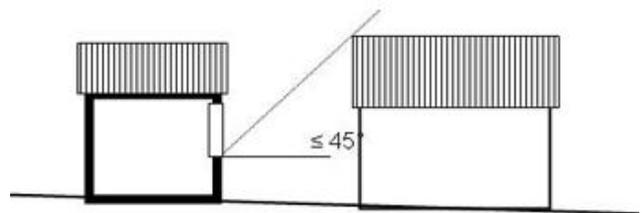
---

- 7.1. Toute construction devra être édifiée :
  - soit sur l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
  - soit à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

---

- 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.



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.

- 8.2. Une distance d'au moins 6m doit être respectée entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus et une distance d'au moins 3m doit être respectée entre des bâtiments non contigus ayant un autre usage (y compris entre bâtiment d'habitation et autre bâtiment).
- 8.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant les deux constructions existantes.
- 8.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## AU 9 EMPRISE AU SOL

---

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40% de la surface du terrain.
- 9.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## **AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 12m au faîtage et 7m à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel. Pour les constructions présentant une toiture à simple pan, la hauteur au faîtage ne pourra excéder 8m. Pour les toits en terrasse, la hauteur maximale à l'acrotère est de 8m.  
Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade-parallèle à la pente.
- 10.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière

## **AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

---

- 11.1. Bâtiments et clôtures :
- 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).
- La teinte des matériaux des constructions :
- Les couleurs de teinte vive ne sont pas autorisées.
  - Les teintes des enduits de façade entreront dans la gamme chromatique des blancs et des beiges.
  - Les teintes des menuiseries et ferronneries se rapprocheront de celles existantes dans les lieux avoisinants.
- Les matériaux des constructions annexes et/ou dépendances seront dans le même aspect que le matériau du bâtiment principal.
- Les façades de plus de 20m de long sont interdites.
- 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 maximum de 2m.
  - soit d'un muret surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.
- 11.3. Toutefois, les murs existants ne respectant pas les règles précédentes, pourront être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques qu'aux murs existants.
- 11.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## AU 12 STATIONNEMENT

---

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques, à raison de :
  - 12.1.1. Il ne pourra être exigé plus d'une place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
  - 12.1.2. Pour les autres logements :
    - 2 places pour une surface habitable inférieure à 70m<sup>2</sup>,
    - 3 places pour une surface habitable égale ou supérieure à 70m<sup>2</sup>.
- 12.2. Dans le cas de constructions de bâtiments ou d'agrandissement à usage d'activité, y compris dans le cas de changement de destination de bâtiments existants, il devra être aménagé, sur le terrain, des aires de stationnement en dehors des voies de circulation. Il sera prévu notamment dans le cas de :
  - 12.2.1. Hébergement hôtelier : 1 place par chambre minimum.
  - 12.2.2. Bureau : 1 place pour 10m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum.
  - 12.2.3. Commerce : 1 place pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum.
- 12.3. En outre, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, il devra être prévu des places ouvertes au public, à raison de 1 place minimum par logement.
- 12.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

---

### **Obligation de planter :**

Les espaces boisés classés, figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R.421-23.

- 13.1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.2. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un dixième de la superficie de l'opération devra être planté.
- 13.3. Il sera prévu un arbre par tranche de 100m<sup>2</sup> libre de toute construction.
- 13.4. Pour les constructions comportant plus de 3 logements, il sera prévu un espace de jeux et/ou de détente, hors de tout passage de véhicule, engazonné, dont la longueur ne peut être supérieure à 3 fois la largeur et dont l'emprise est d'au moins 10% de la surface du terrain.
- 13.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols***

## AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

- 14.1. Le C.O.S. est fixé à 0 et sera porté à 0,4 après viabilisation.
- 14.2. Toutefois, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les O.T.N.F.S.P.

## **CHAPITRE II – ZONE D'URBANISATION FUTURE - AUX**

### **Caractère de la zone :**

Cette zone, non équipée, est à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales.

Elle comprend 4 secteurs :

- ✦ Le secteur AUXa est destiné à accueillir des activités d'artisanat, industrie, commerce, bureau, entrepôt, hébergement hôtelier et constructible après réalisation des réseaux de desserte (zone d'activité réalisée dans le cadre de la Communauté de Communes de la Vallée de la Suippe),
- ✦ Les secteurs AUXb, AUXc et AUXd, sont localisés à proximité de l'échangeur "Des Sohettes", et dans la continuité de la zone d'activités du "Val des Bois".
  - le secteur AUXb est destiné à accueillir des activités de bureau, commerce, hébergement hôtelier.
  - le secteur AUXc est destiné à accueillir des activités de bureau, d'entrepôt. Il comprend un sous-secteur (le sous-secteur AUXc\*) permettant d'accueillir des installations classées pour l'environnement relevant d'activités logistiques.
  - le secteur AUXd est destiné à accueillir des activités mixtes, d'artisanat, bureau, hébergement hôtelier. Ce dernier constitue une réserve foncière.

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

---

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

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article AUX 2.
- 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 terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
  - Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- 1.3 Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés.
- 1.4 La dalle inférieure dans toutes nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes ne pourra être construite à une cote NGF inférieure à 76,80m.

**Dans le secteur AUXa :**

- 1.5 Les constructions et/ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière et les nouvelles installations classées pour l'environnement soumises à autorisation.

**Dans le secteur AUXb :**

- 1.6 Les constructions et/ou installations destinées à l'artisanat, aux activités industrielles à l'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt et les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation.

**Dans le secteur AUXc :**

- 1.7 Les constructions et/ou installations destinées à l'artisanat, aux activités industrielles, commerciales, d'hébergement hôtelier et à l'exploitation agricole ou forestière et les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation.

Dans le sous-secteur AUXc\* : les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article AUX 2.

**Dans le secteur AUXd :**

- 1.8 Les constructions et/ou installations destinées aux activités industrielles, commerciales, d'entrepôt et à l'exploitation agricole ou forestière et les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation.

## AUX 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

### 2.1. Rappel :

- 2.1.1. Au regard de l'article R.123-10-1 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.
- 2.1.2. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la plate-forme de la A34 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- 2.1.3. Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article AUX 13).
- 2.1.4. Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide doit être soumis à autorisation ou à déclaration, au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R214-1 du Code de l'environnement, en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement.

2.2. Les constructions à usage d'habitation s'il n'y en a qu'une par parcelle, si elle est intégrée au bâtiment d'activité et si elle est destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux et à la condition que la surface de plancher n'excède pas 100m<sup>2</sup> et s'il n'excède pas 20% de la surface du bâtiment principal.

2.3. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux, ainsi que ceux liés à la réalisation et/ou l'amélioration des infrastructures routières.

2.4. Les Ouvrages Techniques s'ils sont Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

#### **Dans le secteur AUXa :**

2.5. Les constructions et/ou installations destinées à l'artisanat, aux activités industrielles, commerciales, de bureau, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, à condition d'être incluses dans des opérations d'aménagement d'ensemble.

#### **Dans le secteur AUXb :**

2.6. Les constructions et/ou installations destinées aux activités commerciales, de bureau, d'hébergement hôtelier à condition d'être incluses dans des opérations d'aménagement d'ensemble.

#### **Dans le secteur AUXc :**

2.7. Les constructions et/ou installations destinées aux activités de bureau et d'entrepôt à condition d'être incluses dans des opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans le sous-secteur AUXc\* : les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation à condition de relever des activités logistiques et de garantir que les flux identifiés par l'étude de danger soient circonscrits à la parcelle en cas d'incident.

#### **Dans le secteur AUXd :**

2.8. Les constructions et/ou installations destinées aux activités artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier à condition d'être incluses dans des opérations d'aménagement d'ensemble.

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

2.9. Les installations classées pour l'environnement soumises à enregistrement et à déclaration, sous réserve qu'il n'en résulte pas de périmètres d'isolement dont l'emprise dépasse celle de la parcelle privative sur laquelle est implantée l'installation, et sous réserve de ne pas engendrer de nuisances olfactives et/ou sonores.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### AUX 3 ACCÈS ET VOIRIE

---

#### 3.1. Accès :

Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 6m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus à la Section 1.

Le nombre d'accès devra être proportionné aux besoins. Ainsi, d'autres accès pourront également être aménagés, notamment pour différencier les accès Poids Lourds et Véhicules Légers.

#### 3.2. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Leur emprise sera d'au moins 10m avec une largeur de chaussée d'au moins 6m pour du double flux, et 4m pour du simple flux.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules de sécurité de faire aisément demi-tour.

### AUX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

#### 4.1. Eau potable :

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

4.1.1. Pour l'eau à usage domestique, le branchement sur le réseau d'eau public sera obligatoire.

4.1.2. Pour l'eau à usage non domestique, le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, sera possible sous réserve de l'accord de la collectivité.

#### 4.2. Eaux usées (assainissement) :

##### **Dans le secteur AUXa :**

4.2.1. Eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire.

4.2.2. Eaux usées non domestiques : les installations d'activités ne devront rejeter au réseau public d'assainissement, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

##### **Dans les secteurs AUXb, AUXc et AUXd :**

4.2.3. Eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire.

4.2.4. Eaux usées non domestiques : les installations d'activités ne devront rejeter que des effluents pré-épurés, et le raccordement au réseau public d'assainissement sera possible sous réserve de l'accord de la Collectivité. Sinon, les effluents seront dirigés par des canalisations souterraines, sur des systèmes d'assainissement individuel ou collectifs à réaliser, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### 4.3. Eaux pluviales :

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

4.3.1. Les eaux pluviales issues des constructions ou installations devront être infiltrées à la parcelle.

4.3.2. Les eaux pluviales issues des aires de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant infiltration à la parcelle.

4.3.3. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.4. Ensemble des réseaux :

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

4.4.1. Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau électronique ou numérique dès lors qu'il existe.

**Dans les secteurs AUXb, AUXc et AUXd :**

4.4.2. L'ensemble des réseaux (eau potable, eaux usées etc...) sera installé hors chaussée (sous trottoir notamment).

## **AUX 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription particulière.

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

---

**Dans le secteur AUXa :**

6.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m.

6.2. Au regard de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 50m depuis l'axe de l'A34.

**Dans les secteurs AUXb, AUXc et AUXd :**

6.3. Toute construction devra être implantée à au moins 10m des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, et à au moins 50m de part et d'autre du massif boisé situé le long des rives du ruisseau dit de Lavannes.

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

6.4. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics communaux et/ou intercommunaux : Pas de prescription particulière.

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

---

**Dans le secteur AUXa :**

7.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m.

7.2. Au regard de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 10m des limites séparatives aboutissant à la limite d'emprise de l'A34.

**Dans les secteurs AUXb, AUXc et AUXd :**

7.3. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6m.

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

7.4. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics communaux et/ou intercommunaux : Pas de prescription particulière.

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

---

### **Dans le secteur AUXa :**

8.1. Les constructions non contiguës devront être distantes d'au moins 3m.

### **Dans les secteurs AUXb, AUXc et AUXd :**

8.2. Les constructions non contiguës devront être distantes d'au moins 4m.

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

8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics communaux et/ou intercommunaux : Pas de prescription particulière.

## **AUX 9 EMPRISE AU SOL**

---

### **Dans le secteur AUXa :**

9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 66% de la surface du terrain. De plus, les bâtiments d'activités doivent constituer l'emprise principale.

### **Dans le secteur AUXb :**

9.2. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 66% de la surface du terrain lorsque le stationnement se situe à l'aplomb de l'emprise bâtie et 50% dans le cas contraire.

### **Dans les secteurs AUXc et AUXd :**

9.3. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface du terrain.

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

9.4. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics communaux et/ou intercommunaux : Pas de prescription particulière.

## **AUX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Dans le secteur AUXa :**

10.1. Au regard de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 17m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

### **Dans les secteurs AUXb et AUXd :**

10.2. La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 12m mesurés au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

### **Dans le secteur AUXc :**

10.3. La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 18m mesurés au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le sous-secteur AUXc\* : cette hauteur pourra atteindre 25m sur 50% maximum de l'emprise bâtie

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

10.4. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.5. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics communaux et/ou intercommunaux : Pas de prescription particulière.

10.6. Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques... ainsi que de tout élément technique (de type cage d'ascenseur, aérateur, antennes...) nécessaire au fonctionnement de l'activité, le dépassement de cette hauteur est autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 4m de plus que la hauteur maximale autorisée.

## AUX 11 ASPECT EXTÉRIEUR

---

### 11.1. Bâtiments et clôtures :

- 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).
- Les couleurs de teinte vive, des matériaux des constructions, ne sont pas autorisées.

### 11.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## AUX 12 STATIONNEMENT

---

12.1. Dans le cas de logement autorisé au titre de l'article AUX2, il devra être prévu au moins 2 places par logement sur la parcelle.

12.2. Pour toutes les installations, il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons, de services et de la clientèle, ainsi que des véhicules du personnel en-dehors des voies de circulation.

12.3. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics communaux et/ou intercommunaux : Pas de prescription particulière.

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

---

### **Obligation de planter :**

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

13.1. Les espaces boisés classés, figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R.421-23.

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

#### **Dans les secteurs AUXb, AUXc et AUXd :**

13.3. 20% minimum de la surface des terrains devront être conservés en espace perméable au sol pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et participer à la qualité paysagère.

13.4. La bande de terrain d'au moins 50m de part et d'autre du massif boisé situé le long des rives du ruisseau dit de Lavannes, prévue à l'alinéa 3 de l'article AUX 6 fera l'objet de plantations en lien avec le traitement des eaux pluviales.

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

13.5. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics communaux et/ou intercommunaux : Pas de prescription particulière.

## **AUX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Dans les secteurs AUXa, AUXb et AUXc :**

14.1. Le C.O.S. est fixé à 0. Après viabilisation, il ne sera pas fixé de C.O.S.

**Dans le secteur AUXd :**

14.2. Le C.O.S. est fixé à 0.

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

14.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

# TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE I – ZONES AGRICOLES - A

### Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés à réserver par le Plan Local d'Urbanisme pour l'exploitation agricole.

Elle comprend trois secteurs :

- ✘ le secteur Aa correspondant à la définition proprement dite de la zone,
- ✘ le secteur Ab dans lequel les installations classées même à vocation agricole ne sont pas autorisées au regard des nuisances olfactives qu'elles pourraient générer (vents dominants),
- ✘ le secteur Ac où les constructions liées à l'agriculture, y compris les surfaces de plancher habitable sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et qu'elles soient intégrées dans un bâtiment d'exploitation agricole. Les constructions de toute nature liées à l'élevage et les installations classées, même à vocation agricole ne sont pas autorisées au regard des nuisances olfactives qu'elles pourraient générer (vents dominants).

*Pour tout permis d'aménager ou permis de construire se localisant au droit des sites de remblai reportés au règlement graphique, voir texte page 1 relatif aux risques d'instabilité du sol.*

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

## A 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- 1.1 Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.2. Les constructions ou installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article A 2.
- 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.
  - Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- 1.4. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés.
- 1.5. La dalle inférieure dans toutes nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes ne pourra être construite à une cote NGF inférieure à 76,80m.

## A 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

- 2.1. Rappel :
- 2.1.1. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la plate-forme de la A34 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
  - 2.1.2. Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article A13).
  - 2.1.3. Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide doit être soumis à autorisation ou à déclaration, au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R214-1 du Code de l'environnement, en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement.
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.) si elles correspondent aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (fluides, énergie, télécommunications,...), aux services urbains (Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public), aux équipements communaux et/ou intercommunaux.
- 2.3. Les constructions si elles correspondent à l'agrandissement et la reconstruction des constructions existantes.
- 2.4. Les Ouvrages Techniques s'ils sont Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.5. Les travaux, les constructions, les installations et équipements s'ils sont nécessaires à la sécurité, à l'activité et à l'exploitation du réseau ferroviaire.

### **Dans les secteurs Aa et Ab :**

- 2.6. Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles et ne disposent pas de surface de plancher habitable.

### **Dans le secteur Aa :**

- 2.7. Les installations classées pour l'environnement si elles sont soumises à déclaration et si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles.

### **Dans le secteur Ac :**

- 2.8. Les constructions si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles, y compris les surfaces de plancher habitable, à condition qu'elles soient intégrées dans un bâtiment d'exploitation agricole.

### ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

## A 3 ACCÈS ET VOIRIE

---

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

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 80m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite de la voie.

## **A 4 DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

---

- 4.1. Eau potable :
- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant 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.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
- À défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement public, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.3. Eaux pluviales :
- 4.3.1. Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.
- 4.3.2. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## **A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription particulière.

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

---

- 6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de :
- 40m de l'emprise de l'A 34,
  - 20m de l'axe des R.D. et des voies communales, à l'exception de celles visées à l'alinéa 6 de l'article A2 pour lesquelles la distance est ramenée à 10m,
  - 25m de l'axe des R.D. , hors agglomération, pour les constructions à usage d'habitation
  - 3m de la limite d'emprise des autres voies,
  - 10m de la fibre optique REIMS-RETHEL.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 6.3. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.

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

---

- 7.1. Les constructions devront être implantées à 3m au moins des limites séparatives.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront 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.

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

---

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être au minimum de 4m.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant les deux constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## **A 9 EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription particulière.

## **A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 15m mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.
- 10.2. Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci-avant, il sera possible d'agrandir ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.
- 10.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## **A 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

---

- 11.1. Bâtiments et clôtures :  
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).
- 11.2. La teinte des matériaux des constructions :
  - Les couleurs de teinte vive ne sont pas autorisées.
  - Les teintes des enduits de façade entreront dans la gamme chromatique des blancs et des beiges.
  - Les teintes des menuiseries et ferronneries se rapprocheront de celles existantes dans les lieux avoisinants.
- 11.3. Les matériaux des constructions annexes et/ou dépendances seront dans le même aspect que le matériau du bâtiment principal.
- 11.4. Clôtures :  
Les clôtures devront être constituées d'une haie vive d'essences variées et locales, doublée ou non d'un grillage.
- 11.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## **A 12 STATIONNEMENT**

---

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- 12.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

---

### **Obligation de planter :**

- 13.1. Les espaces boisés classés, figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R.421-23.
- 13.2. Dans le cas de réalisation de construction, des plantations d'accompagnement et d'arbres à haute tige seront prévus afin de permettre la réalisation d'un masque végétal.

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols***

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

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.



# TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

## CHAPITRE I – ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES - N

### Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux zones naturelles et forestières et notamment aux secteurs sensibles au niveau paysager, ainsi qu'au fond de la vallée de la Suipe, qui de par ses caractéristiques (Espaces boisés, zones humides) doit faire l'objet d'une protection renforcée. Elle abrite également deux écarts d'urbanisation localisés, soit en bordure de la RD. 20 entre l'agglomération d'Isles-sur-Suipe et le territoire de Bazancourt, soit en site isolé très éloigné du village au Nord du territoire.

Elle comprend trois secteurs :

- ✘ le secteur Na correspondant à la définition proprement dite de la zone,
- ✘ le secteur Nb qui introduit une règle particulière pour les clôtures, notamment dans les Espaces Boisés Classés pour permettre la libre circulation de la faune,
- ✘ le secteur Nc s'inscrivant sur des écarts d'urbanisation reprenant un état de fait existant et ne devant pas se développer.

*Pour tout permis d'aménager ou permis de construire se localisant au droit des sites de remblai reportés au règlement graphique, voir texte page 1 relatif aux risques d'instabilité du sol.*

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

## N 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- 1.1 Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.2. Les constructions ou installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article N 2.
- 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.
  - Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- 1.4. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés.
- 1.5. La dalle inférieure dans toutes nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes ne pourra être construite à une cote NGF inférieure à 76,80m.

## N 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

- 2.1. Rappel :
  - 2.1.1. Cette zone est concernée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, directive s'appliquant de part et d'autre de la A34.
  - 2.1.2. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la plate-forme de la A34 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
  - 2.1.3. Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article N 13).
  - 2.1.4. Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide doit être soumis à autorisation ou à déclaration, au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R214-1 du Code de l'environnement, en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement.
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.) si elles correspondent aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (fluides, énergie, télécommunications,...), aux services urbains (Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public), aux équipements communaux et/ou intercommunaux.
- 2.3. Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux, ainsi que les constructions qui leur sont indispensables, tels que château d'eau, station de pompage, station d'épuration, poste de transformation d'énergie électrique, terrains de sport, vestiaires, etc...
- 2.4. Les équipements publics d'infrastructures ou de services publics ainsi que les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à leur réalisation, à leur fonctionnement, à l'exploitation ou à leur mise en valeur.
- 2.5. Les installations classées pour l'environnement, soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en vertu des articles 1 et 2 de la loi n°76629 du 10 juillet 1976, directement liés à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation ou à leur mise en valeur, des équipements publics d'infrastructures ou des services publics visés à l'article N 2.
- 2.6. Les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation ou à la mise en valeur des équipements publics d'infrastructures ou des services publics visés à l'article N 2.
- 2.7. Les travaux, les constructions, les installations et équipements s'ils sont nécessaires à la sécurité, à l'activité et à l'exploitation du réseau ferroviaire.
- 2.8. La reconstruction à l'identique des constructions existantes, ainsi que leur extension.

## N 3 ACCÈS ET VOIRIE

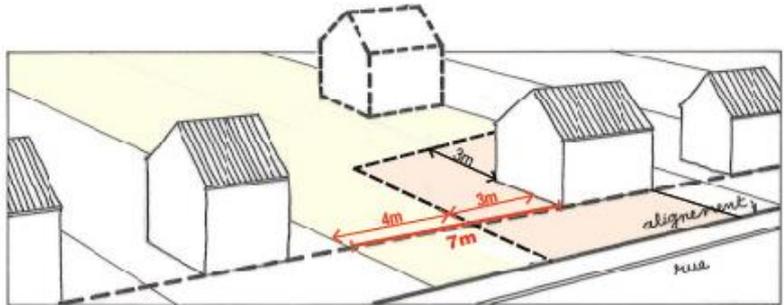
### 3.1. Accès :

#### Dans les secteurs Na et Nb :

3.1.1. Pas de prescription particulière.

#### Dans le secteur Nc :

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. 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 4m et sera implanté à 3m minimum de la construction en front de rue.



### 3.2. Voirie :

#### Dans les secteurs Na et Nb :

3.2.1. Pas de prescription particulière.

#### Dans le secteur Nc :

3.2.2. Pas de prescription particulière.

## N 4 DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

---

### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant 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.

### 4.2. Eaux usées (assainissement) :

#### Dans les secteurs Na et Nb :

4.2.1. Pas de prescription particulière.

#### Dans le secteur Nc :

4.2.2. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, dès que celui-ci sera réalisé.

4.2.3. Le branchement devra être conforme à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.

4.2.4. À défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.3. Eaux pluviales :

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

4.3.1. Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

#### Dans le secteur Nc :

4.3.2. Dans le cas de travaux d'extension ou de modification de toiture, la totalité des eaux pluviales doit faire l'objet d'une infiltration à la parcelle, sauf impossibilité technique.

### 4.4. Autre réseau :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau électronique ou numérique dès lors qu'il existe.

## N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Pas de prescription particulière.

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

---

#### Dans les secteurs Na et Nb :

### 6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de :

- 40m de l'emprise de l'A 34,
- 20m de l'axe des R.D et des voies communales,  
25m de l'axe des R.D., hors agglomération, pour les constructions à usage d'habitation,
- 3m de la limite d'emprise des autres voies,
- 10m de la fibre optique REIMS-RETHEL.

#### Dans le secteur Nc :

6.2. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10m de l'emprise de la RD. 20.

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

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

6.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

---

### Dans les secteurs Na et Nb :

7.1. Les constructions devront être implantées à 3m des limites séparatives.

### Dans le secteur Nc :

7.2. Les constructions devront être implantées

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

### Dans l'ensemble de la zone :

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

7.4. Implantation des constructions par rapport à la rivière: une marge de recul de 15m est instaurée le long des rives afin de protéger la rivière des pollutions directes.

7.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

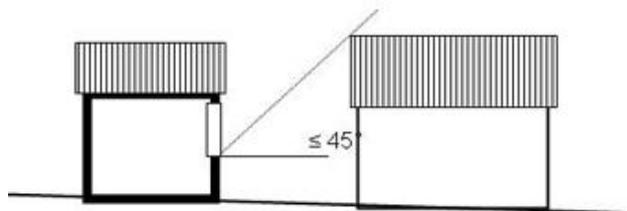
---

### Dans les secteurs Na et Nb :

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être au minimum de 4m et une distance d'au moins 3m doit être respectée entre des bâtiments non contigus ayant un autre usage (y compris entre bâtiment d'habitation et autre bâtiment).

### Dans le secteur Nc :

8.2. 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.



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.

Une distance d'au moins 6m doit être respectée entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus.

### Dans l'ensemble de la zone :

8.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant les deux constructions existantes.

8.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## **N 9      EMPRISE AU SOL**

---

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

- 9.1. Dans le cas d'agrandissement de construction à usage d'habitation existante, l'emprise au sol de l'agrandissement ne pourra excéder 25% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante. Ce taux ne peut être atteint qu'une seule fois après le passage du P.O.S. en P.L.U.
- 9.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

### **Dans les secteurs Na et Nb :**

- 9.3. Pour les autres constructions : Pas de prescription particulière.

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

- 9.4. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la surface du terrain.

## **N 10      HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Dans les secteurs Na et Nb :**

- 10.1. Dans le cas de remise en état, de reconstruction et/ou d'agrandissement de construction existante, il sera possible de reconstruire et/ou d'agrandir 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.

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

- 10.3. La hauteur des constructions ne pourra excéder 9m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel. Pour les constructions présentant une toiture à simple pan, la hauteur au faîtage ne pourra excéder 8m.  
Pour les toits en terrasse, la hauteur maximale à l'acrotère est de 8m.

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

- 10.4. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade-parallèle à la pente.
- 10.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

---

11.1. Bâtiments et clôtures :

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

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).

**Dans le secteur Nc :**

11.1.2. Les nouvelles constructions ne comporteront pas de façade excédant 20m de long. Toutefois, les constructions existantes ne répondant pas à la règle précédente pourront être reconstruites de façon identique aux constructions existantes.

11.1.3. Les murs existants ne respectant pas les règles précédentes, pourront être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques qu'aux murs existants.

11.2. Clôtures en limite du domaine public ou privé :

**Dans le secteur Na :**

11.2.1. Pas de prescription particulière.

**Dans le secteur Nb :**

11.2.2. Ne sont autorisées que les clôtures constituées d'une haie vive laissant le libre passage à l'ensemble de la faune.

11.3. Clôtures en limite du domaine public :

**Dans le secteur Nc :**

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

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

11.4. La teinte des matériaux des constructions :

**Dans les secteurs Na et Nc :**

- Les couleurs de teinte vive ne sont pas autorisées.
- Les teintes des enduits de façade entreront dans la gamme chromatique des blancs et des beiges.
- Les teintes des menuiseries et ferronneries se rapprocheront de celles existantes dans les lieux avoisinants.

11.5. Les matériaux des constructions annexes et/ou dépendances seront dans le même aspect que le matériau du bâtiment principal.

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

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

## N 12 STATIONNEMENT

---

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

12.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

---

### **Obligation de planter :**

- 13.1. Les espaces boisés classés, figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement d'essences variées et locales devront être créées.
- 13.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols***

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

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.



