

Pièce 5 : Règlement



Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour Le		
Le Maire,		
Pour copie conforme Le Maire,		

SOMMAIRE

ARRET DU PROJET	1
<i>Titre 1 : DISPOSITIONS GENERALES</i>	3
<i>Titre 2 : ZONES URBAINES</i>	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	7
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	9
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	16
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	18
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	24
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	24
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	26
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY _{LN}	32
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	32
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	33
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	39
<i>Titre 3 : ZONES A URBANISER</i>	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	41
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	41
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	43
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU _{Yln}	50
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	50
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	52
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	57
<i>Titre 4 : ZONES AGRICOLES</i>	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	59
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	59
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	60
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	65
<i>Titre 5 : ZONES NATURELLES</i>	66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	67
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	67
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	69
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	74

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.274 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 – Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
- Article R 111.26 relatif au respect des préoccupations d'environnement
- Article R 111.27 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

3 – S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », zones à urbaniser « AU », en zones agricoles « A » et en zones naturelles ou forestières « N ».

1 – LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont les suivantes :

UA - La zone UA correspond noyau ancien des agglomérations de la commune qui, compte tenu de leur caractère, mérite une réglementation particulière. Elle comprend un bâti ancien au sein duquel se sont édifiées de nombreuses constructions récentes, parfois organisées sous la forme d'opérations d'aménagement. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.

UB - La zone UB correspond aux extensions récentes des bourgs de la commune. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, sous forme pavillonnaire, mais aussi aux services, commerces et activités.

UY – La zone UY est réservée aux activités industrielles de toute nature, avec ou sans nuisances, ainsi qu'aux commerces, services, bureaux et activités annexes qui y sont liées.

UYe - Cette sous-zone est affectée aux équipements autoroutiers tels que, la gare de péage, la brigade de gendarmerie et l'aire de repos « Val de Gris » de l'autoroute A31.

UYIn - Cette zone correspond au lotissement de la zone industrielle ROLAMPONT – LANGRES NORD.

2 – LES ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont les suivantes :

La zone 1AU : est un espace destiné à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles avec le voisinage de la population.

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les schémas d'aménagement définis préalablement à l'ouverture à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone 1AUYN : Il s'agit de la zone de développement économique du Grand Langres. L'ensemble de la zone est viabilisé et prête à être ouverte à l'urbanisation. Toutefois, son ouverture sera permise une fois que 70% de la zone UYN sera urbanisée. Par contre, elle pourra être ouverte à l'urbanisation en deçà de ce seuil pour l'installation d'une unité ayant besoin de plus de 1 ha de surface pour s'installer.

3 – LES ZONES AGRICOLES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les suivantes :

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

4 – LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les suivantes :

N - La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

NL : secteur naturel lié à la pratique de loisirs et de sports motorisés

Nzh : secteur naturel concerné par la présence de zones humides

Ne : destiné à l'accueil d'équipements touristiques et de loisirs.

Nj : ensemble de jardins à vocation potagère ou d'agrément

Np : secteur identifié secteur naturel identifié comme « patrimonial » étant donné qu'il recouvre les ZNIEFF et zones Natura 2000 présentes sur la commune

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 16 articles.

SECTION 1 – Nature de l’Occupation du Sol

Article 1 – Types d’occupation et d’utilisation du sol interdits.

Article 2 – Types d’occupation et d’utilisation du sol soumis à conditions particulières.

SECTION 2 – Conditions de l’Occupation du Sol

Article 3 : accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...).

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Articles 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : stationnement.

Article 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés.

SECTION 3 : Possibilité maximale d’Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d’Occupation du Sol.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux et aménagements en matière de performances énergétiques

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13) peuvent être accordées par l’autorité compétente.

Lorsqu’un immeuble bâti existant n’est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n’ont pas d’effet sur la règle ou qui n’ont pas pour objet d’aggraver la non-conformité à celle-ci.

TITRE II

ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au noyau ancien des agglomérations de la commune qui, compte tenu de leur caractère, mérite une réglementation particulière.

Une partie de la zone UA est concerné par le risque inondation recensé par l'Atlas des Zones Inondables de la Marne Amont.

Une partie de la zone UA est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. La plaquette « comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » est jointe en annexe.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

• **UA-1** : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Dans les secteurs soumis au risque inondation, toute nouvelle habitation ou extension d'une habitation existante est interdite
- La création d'installation classée pour la protection de l'environnement autre que celles visées à l'article UA 2.
- Le stationnement des caravanes si ces dernières ne sont pas abritées dans une construction.
- L'ouverture de toute carrière ou ballastière.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Résidences Mobiles de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme
- Les lotissements à usage d'activités.
- Le stationnement isolé des caravanes sauf ceux visés à l'article UA-2.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non destinés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

- Les dépôts de véhicules-épaves (sans contrôle technique et assurance). Le stockage de bois et dépôts d'objets hétéroclites entre la limite du domaine public et les immeubles bâtis.
- Les nouveaux bâtiments agricoles.
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux, industriels et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone, en application de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme.

• **UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1) Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les travaux, installations et aménagement sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Sont admis :
 - Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone.
 - Les constructions, travaux, installations et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif.
 - Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
 - les constructions, les installations et les ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire
 - Les points de vente de carburant et les établissements industriels compatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité de la zone.
 - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• **UA-3** : ACCES ET VOIRIE

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

• **UA-4** : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

- 1 – EAUX USEES : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
- Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du schéma d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

2 – EAUX PLUVIALES : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – AUTRES RESEAUX :

- Sauf impossibilités techniques, les branchements et dessertes internes au terrain de téléphone ou d'électricité, doivent être enterrés.

• **UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le cas où la construction nécessiterait la mise en place d'un système d'assainissement autonome, le terrain devra alors disposer d'une superficie suffisante afin de permettre sa mise en place conformément aux dispositions en vigueur.

• **UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- .soit à l'alignement des voies publiques ou privées
- .soit avec un recul maximum de 5 mètres, en retrait de l'alignement existant des voies publiques ou privées.

Cependant, pour des raisons architecturales, la construction ou l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
- Aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

• **UA-7** : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m ($L=H/2$ sans être inférieur à 3 m).

Cependant, pour des raisons architecturales, la construction ou l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.
- Aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

• **UA-8** : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les constructions non contiguës à vocation d'habitation doivent respecter en tout point une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m ($L=H/2$ sans être inférieur à 3 m).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.
- Aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

• **UA-9** : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

• **UA-10** : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation

La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder :

- 15 m au faitage
- 6m pour les constructions annexes isolées (garage, bûcher, ...)

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

• UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.
- Au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable. Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :
 - Les toitures végétalisées sans exigence particulière de pente
 - Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
 - Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Bâtiment Basse Consommation,...)De même, les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.
- Les dispositions ci-après peuvent ne pas s'appliquer aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Forme des toitures

Les constructions seront obligatoirement couvertes par une couverture à deux ou plusieurs versants, de pente traditionnelle. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin,

garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 20 m².

La pente des toits doit être située entre 35 et 45 degrés à l'exception de celle des annexes et dépendances définies ci-avant, laquelle ne peut-être cependant inférieure à 15 degrés.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Matériaux et couleurs

Façades :

- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Couvertures :

- Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse.
- D'autres matériaux (ardoise, zinc, bac acier teinté dans la masse...) pourront être utilisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures.

Clôtures

- Les clôtures seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal.
- Les clôtures seront composées soit :
 - d'un mur plein
 - d'un mur-bahut surmonté par un dispositif à claire voie (barreaudage vertical, grillage, haie végétale), sans application d'éléments supplémentaires d'occultation (canisse...).
- Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

• **UA-12** : STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 25 m² y compris les voiries de desserte.

a) pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.

b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités : la place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle auxquels ces bâtiments sont le plus directement assimilables.

- En cas d'impossibilité technique (réhabilitation de constructions existantes...) de réaliser la surface totale affectée au stationnement, une dérogation pourra être accordée au cas par cas et des dispositions particulières pourront être imposées.

Pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

• **UA-13** : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- A la délivrance du permis de construire, il pourra être prescrit que ces espaces soient plantés ou traités en aménagement paysager.

- Les essences locales seront à privilégier.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

• UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

• UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

• Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques.

• UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

• Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone urbaine constituée en majeure partie par les extensions récentes de la commune, sous forme pavillonnaire.

Une partie de la zone UB est concernée par le risque inondation recensé dans l'Atlas des Zones Inondables de la Marne Amont

Une partie de la zone UB est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. La plaquette « comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » est jointe en annexe.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

• UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans les secteurs soumis au risque inondation, toute nouvelle habitation ou extension d'une habitation existante est interdite
- La création d'installation classée pour la protection de l'environnement autre que celles visées à l'article UB 2.
- Le stationnement des caravanes si ces dernières ne sont pas abritées dans une construction entièrement fermée.
- L'ouverture de toute carrière ou ballastière.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Résidences Mobiles de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme
- Les lotissements à usage d'activités.
- Le stationnement isolé des caravanes sauf ceux visés à l'article UB-2.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non destinés à une occupation ou utilisation du sol autorisée
- Les dépôts de véhicules-épaves
- Les nouveaux bâtiments agricoles

- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux, industriels et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone, en application de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme.

• **UB-2** : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Sont admis :
 - Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone.
 - Les constructions, travaux, installations et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif.
 - Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
 - les constructions, les installations et les ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire
 - Les points de vente de carburant et les établissements industriels compatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité de la zone.
 - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• **UB-3** : ACCES ET VOIRIE

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

• **UB-4** : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

1 – EAUX USEES : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
- Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

2 – EAUX PLUVIALES : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – AUTRES RESEAUX :

Sauf impossibilités techniques, les branchements et dessertes internes au terrain de téléphone ou d'électricité, doivent être enterrés.

• UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas où la construction nécessiterait la mise en place d'un système d'assainissement autonome, le terrain devra alors disposer d'une superficie suffisante afin de permettre sa mise en place conformément aux dispositions en vigueur.

• UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5m.
- soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
- Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.
- Aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

• UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative

- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m ($L=H/2$ sans être inférieure à 3 m).

Cependant, pour des raisons architecturales, la construction ou l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.
- Aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

• **UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Les constructions non contiguës à vocation d'habitation doivent respecter en tout point une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m ($L=H/2$ sans être inférieure à 3 m).
- Cependant, pour des raisons architecturales, la construction ou l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.
 - Aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

• **UB-9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

• **UB-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.

La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder 11 mètres au faîtage, sauf :

- pour les constructions annexes (garage, bûcher...) : 6 m

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus.

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

• **UB-11** : ASPECT EXTERIEUR

Généralités

- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Bâtiment Basse Consommation,...)

De même, les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

- Les dispositions ci-après peuvent ne pas s'appliquer aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

Forme des toitures

- Les constructions seront obligatoirement couvertes par une couverture à deux ou plusieurs versants, de pente traditionnelle.
- Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes isolées, si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant de hauteur suffisante.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Matériaux et couleurs

Façades :

- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Couverture :

- Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse.
- D'autres matériaux (ardoise, zinc, bac acier teinté dans la masse...) pourront être utilisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures.

Clôtures

- Les clôtures seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal.
- Les clôtures seront composées d'un mur-bahut, d'une hauteur de 0,80 mètres maximum, surmonté par un dispositif à claire voie (barreaudage vertical, grillage, haie végétale), sans application d'éléments supplémentaires d'occultation (canisse...). La hauteur cumulée est de 1,60 mètre maximum.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

• UB-12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 25 m² y compris les voiries de desserte.

a) pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités : la place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas d'impossibilité technique (réhabilitation de constructions existantes...) de réaliser la surface totale affectée au stationnement, une dérogation pourra être accordée au cas par cas et des dispositions particulières pourront être imposées.
- Pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

• **UB-13** : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- A la délivrance du permis de construire, il pourra être prescrit que ces espaces soient plantés ou traités en aménagement paysager.
- Les essences locales seront à privilégier.

SECTION III **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

• **UB-14** : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

• **UB-15** : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques.

• **UB-16** : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...).

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Zone réservée aux activités industrielles de toute nature, avec ou sans nuisances, ainsi qu'aux commerces, services, bureaux et activités annexes qui y sont liées.

Secteur UYe : centre d'exploitation, gare de péage, brigade de gendarmerie et aire de repos « Val de Gris » de l'autoroute A31.

Une partie de la zone UY est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. La plaquette « comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » est jointe en annexe.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

• UY-1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UY 2
- Les dépôts (*de plus 3 mois*) à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- L'ouverture de toute carrière ou ballastière.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Résidences Mobiles de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme
- Le stationnement isolé de caravane pour une durée supérieure à trois mois sauf ceux visés à l'article UY-2
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone
- Les dépôts de véhicules-épaves
- Les immeubles de grande hauteur.
- En secteur UYe : les constructions autres que celles visées à l'article UY 2

• **UY-2** : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UY.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation au titre de la protection de l'environnement
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires et directement liées aux activités autorisées dans la zone, en accompagnement des bâtiments à usage d'activité ; ces habitations devront être intégrées au volume des bâtiments d'activités et ne devront pas excéder une surface habitable de 80 m².
- Les constructions, les installations et les ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire
- En secteur UYe : les constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, notamment liés aux activités de commerce, service, entretien, sécurité et gestion de l'autoroute A31.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• **UY-3** : ACCES ET VOIRIE

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- L'accès à la RD619 n'est pas autorisé en dehors des carrefours aménagés.

Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

• **UY-4** : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'activités (accompagnée ou non d'habitation), doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

1- EAUX USEES : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

- Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du schéma d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

2 – EAUX PLUVIALES : en l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – ELECTRICITE, GAZ ET TELEPHONE

Les réseaux de distribution devront être enterrés. Les compteurs électricité et gaz doivent être accessibles depuis la voie publique.

• UY-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Dans le cas où la construction nécessiterait la mise en place d'un système d'assainissement autonome, le terrain devra alors disposer d'une superficie suffisante afin de permettre sa mise en place conformément aux dispositions en vigueur.

• UY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 m de l'alignement.

- Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 20 m, elle devra être implantée à une distance $L=H$.

- En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, elle pourra être réalisée dans le prolongement de la façade.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
- Aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

• **UY-7** : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Elles devront être implantées :
 - soit en limite exacte de propriété moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies
 - soit à une distance $L=H/2$ sans être inférieure à 5m
- Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 20 m, elle devra être implantée à une distance $L=H$.
- Dans le cas d'une construction implantée le long de la RD619, un recul minimum de 10 m devra être respecté.
- Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
 - Aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

• **UY-8** : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Un recul pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

• **UY-9** : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

• **UY-10** : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.
- Le permis de construire pourra n'être accordé ou refusé que sous réserve de prescriptions spéciales si les bâtiments, par leur hauteur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

• UY-11 : ASPECT EXTERIEUR

Généralités

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

- Au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Bâtiment Basse Consommation,...)

De même, les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

- La différenciation volumétrique des habitations, des bureaux, des ateliers et des dépôts permet d'améliorer l'impact paysager des bâtiments d'activités. Ainsi la fragmentation d'un volume restant trop important pourra être exigée.
- Les habitations devront être intégrées au volume des bâtiments d'activités.

Matériaux et couleurs

- Les bardages et toitures seront de ton mat. Les enduits recevront une teinte colorée peu intense (nuances de gris, de vert, teintes ocres ou brunes saturées, ...). La teinte naturelle du bardage en bois pourra être maintenue. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Clôtures

- Les clôtures seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

• UY-12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile léger est de 25 m² y compris les accès.
- Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités, la place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité. Si ces constructions comportent une habitation, 2 places de stationnement par logement seront exigées.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle auxquels ces bâtiments sont le plus directement assimilables.
- Aux espaces aménagés, pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, divers véhicules utilitaires, ainsi que pour les cycles (motorisés ou non).

• UY-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Le plan et le programme d'aménagement de ces espaces libres devront être joints à l'appui de la demande de permis de construire ou d'autorisation préalable.
- Les limites entre la zone d'activité et les zones agricoles (A) et naturelles (N) doivent être traitées par un filtre végétal adapté (arbres, arbustes).
- Les dépôts visibles depuis l'espace public devront être accompagnés par un traitement paysager ou tout autre aménagement permettant leur intégration visuelle.
- Une surface de 15% minimum par lot sera réservée aux espaces verts.
- Les parkings VL seront plantés à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

- Les parkings PL seront plantés à raison d'un arbre pour 200 m² de stationnement ou zone de manœuvre et déchargement.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voirie seront obligatoirement traitées en espaces verts.

La structure arborée est constituée d'arbres au port laissé libre. La faculté des essences retenues à constituer un couvert végétal de grandes dimensions ressemblant aux boisements existants et leur potentialité à croître dans un contexte urbain artificialisé sont les deux critères à privilégier.

Un traitement paysager de type arbre/arbuste doit être réalisé sur la façade de la zone le long de la RD619. Il s'agit de créer un espace vert perméable, laissant transparaître partiellement le bâti présent dans la zone.

Les surfaces de stationnement devront être paysagées, notamment par une plantation spontanée d'arbres par groupes en alternance non régulière avec les places de stationnement.

La bande de recul vis-à-vis de la RD619, peut être utilisée comme des noues ouvertes pour recevoir les eaux pluviales de toiture (mise en place de plantations absorbantes...)

- Les essences utilisées sont :
 - haies, arbustes : aubépine monogyne, prunellier, églantier, prunier myrobolan, houx, noisetier à fruit, fragon, arbusier, viorne obier, viorne lantane, charmille, fusain à larges feuilles, fusain d'Europe, cornouiller
 - arbres : hêtre, chêne, frêne, charme, tilleul, marronnier, platane, fruitiers, pin.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

• UY-14 : COS

Pas de COS

• UY-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Les nouvelles constructions à vocation d'habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques.

• UY-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...).

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY_{LN}

Cette zone correspond au lotissement de la zone industrielle ROLAMPONT – LANGRES NORD.

Une partie de la zone UY est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. La plaquette « comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » est jointe en annexe.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

• UYLN-1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UY 2
- Les dépôts (*de plus 3 mois*) à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- L'ouverture de toute carrière ou ballastière.
- Le stationnement isolé de caravane pour une durée supérieure à trois mois sauf ceux visés à l'article UY-2
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Résidences Mobiles de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone
- Les dépôts de véhicules-épaves

• UYLN-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, de bureaux, de services, de commerces de restauration, d'hôtellerie, d'entrepôts, de logistique sont admises sous réserve que leur activité ne soit pas en raison du bruit, des odeurs, des fumées et émanations, des dangers d'explosion ou d'incendie, source de gêne pour la zone ou les plus proches habitations.

- les constructions à usage d'habitation nécessaires et directement liées aux activités autorisées dans la zone, en accompagnement des bâtiments à usage d'activité ; ces habitations devront être intégrées au volume des bâtiments d'activités et ne devront pas excéder une surface habitable de 80 m².

- les installations classées soumises à déclaration ou autorisation au titre de la protection de l'environnement.

- les aires de stationnement

- les constructions, travaux, installations et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif,

- Les constructions ou installations nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

• UYLN-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

- Il est recommandé de ne pas dépasser 10 % pour les pentes d'accès.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

• **UYLN-4** : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction à usage d'activités (accompagnée ou non d'habitation), doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

1- EAUX USEES : Toute construction doit être raccordée au réseau séparatif d'eaux usées dans les conditions conformes aux caractéristiques de ce réseau et au règlement en vigueur.

- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune. Si elle est autorisée, elle sera subordonnée à un prétraitement approprié.

2- EAUX PLUVIALES : Toute installation doit :

- soit être raccordée au réseau d'eau pluviale à l'exception des eaux non polluées des couvertures des bâtiments qui pourront être infiltrées dans un puits perdu.
- Soit justifier d'une installation permettant d'assurer le cantonnement de toute pollution.

- Toutefois, les eaux de ruissellement des parkings devront transiter par un détourneur-récupérateur d'hydrocarbures avant rejet dans le collecteur public.

- Les entreprises pouvant présenter un risque de pollution accidentelle auront l'obligation d'aménager sur leur parcelle une installation permettant de récupérer le ruissellement de matières dangereuses.

Electricité, gaz et téléphone

Les réseaux de distribution devront être enterrés. Les compteurs électricité et gaz doivent être accessibles depuis la voie publique.

• **UYLN-5** : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

• **UYLN-6** : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées de façon à ce que leur façade principale respecte un recul de :
 - 5 m au minimum par rapport à la limite de propriété en bordure de voie communale

- 25 m de l'axe de la RD619 pour toutes les constructions, sans être inférieur à 10 m de la limite de propriété.

• Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

• **UYLN-7** : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance $L=H/2$ sans être inférieure à 5 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

• **UYLN-8** : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

• Un recul pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

• **UYLN-9** : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

• **UYLN-10** : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

• La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

• Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.

• Le permis de construire pourra n'être accordé ou refusé que sous réserve de prescriptions spéciales si les bâtiments, par leur hauteur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

• Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

• UYLN-11 : ASPECT EXTERIEUR

Généralités

- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

- Au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable. Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :
 - Les toitures végétalisées sans exigence particulière de pente
 - Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
 - Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Bâtiment Basse Consommation,...)
- De même, les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Forme des toitures :

Les toitures de type terrasse sont autorisées. L'acrotère aura une hauteur minimale de 0,60 m. Les blocs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment seront intégrés dans la volumétrie du bâtiment.

Les enseignes et logos seront posés en applique sur façades. En cas de toit plat, ils ne dépasseront pas l'acrotère. En cas de toit à deux pans, ils ne dépasseront pas l'égout du toit.

Matériaux et couleurs

- Les matériaux de couvertures seront de ton mat.
- Seuls les matériaux suivants sont autorisés pour les façades :
 - bardage métalliques
 - blocs agglomérés ou béton cellulaire enduits au mortier dans les tons de chaux naturelle, pierre de pays, ocre clair
 - verre
 - pierre naturelle de pays
 - briques teinte rouge ou rouge flammé
 - bardage bois

Clôtures

- Les clôtures seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

• UYLN 12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. La surface minimum à prendre compte pour un emplacement est de 25 m² y compris les voiries de desserte.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile léger est de 25 m² y compris les accès.
- Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités, la place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité. Si ces constructions comportent une habitation, 2 places de stationnement par logement seront exigées.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle auxquels ces bâtiments sont le plus directement assimilables.
- Aux espaces aménagés, pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, divers véhicules utilitaires, ainsi que pour les cycles (motorisés ou non).

• UYLN-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Le plan et le programme d'aménagement de ces espaces libres devront être joints à l'appui de la demande de permis de construire ou d'autorisation préalable.
- Les limites entre la zone d'activité et les zones agricoles (A) et naturelles (N) doivent être traitées par un filtre végétal adapté (arbres, arbustes).
- Les dépôts visibles depuis l'espace public devront être accompagnés par un traitement paysager ou tout autre aménagement permettant leur intégration visuelle.
- Une surface de 15% minimum par lot sera réservée aux espaces verts.
- Les parkings VL seront plantés à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

- Les parkings PL seront plantés à raison d'un arbre pour 200 m² de stationnement ou zone de manœuvre et déchargement.

La structure arborée est constituée d'arbres au port laissé libre. La faculté des essences retenues à constituer un couvert végétal de grandes dimensions ressemblant aux boisements existants et leur potentialité à croître dans un contexte urbain artificialisé sont les deux critères à privilégier.

Un traitement paysager de type arbre/arbuste doit être réalisé sur la façade de la zone le long de la RD619. Il s'agit de créer un espace vert perméable, laissant transparaître partiellement le bâti présent dans la zone.

Les surfaces de stationnement devront être paysagées, notamment par une plantation spontanée d'arbres par groupes en alternance non régulière avec les places de stationnement.

La bande de recul vis-à-vis de la RD619, peut être utilisée comme des noues ouvertes pour recevoir les eaux pluviales de toiture (mise en place de plantations absorbantes...)

- Les surfaces non bâties et non aménagées en voirie seront obligatoirement traitées en espaces verts.
- Les essences utilisées sont :
 - haies, arbustes : aubépine monogyne, prunellier, églantier, prunier myrobolan, houx, noisetier à fruit, fragon, arbousier, viorne obier, viorne lantane, charmille, fusain à larges feuilles, fusain d'Europe, cornouiller
 - arbres : hêtre, chêne, frêne, charme, tilleul, marronnier, platane, fruitiers, pin.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

• **UYLN-14** : cos

Non réglementé

• **UYLN-15** : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

• Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques.

• **UYLN-16** : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

• Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...).

TITRE III

ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère et vocation de la zone :

La zone 1AU est un espace destiné à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles avec le voisinage de la population.

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les schémas d'aménagement définis préalablement à l'ouverture à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Une partie de la zone 1AU est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. La plaquette « comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » est jointe en annexe.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les lotissements et ensembles de constructions groupées susvisées seront autorisés à condition que les opérations dont ils constituent des phases de réalisation portent sur un nombre de logements et une superficie rationnels s'intégrant dans l'aménagement global de la zone.

• **1AU-1** : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Pour l'ensemble de la zone 1 AU, sont interdits :

- La création d'installation classée pour la protection de l'environnement autre que celles visées à l'article 1AU 2.
- Le stationnement des caravanes si ces dernières ne sont pas abritées dans une construction entièrement fermée.
- L'ouverture de toute carrière ou ballastière.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Résidences Mobiles de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme
- Les lotissements à usage d'activités.
- Le stationnement isolé des caravanes sauf ceux visés à l'article 1AU-2.

- Les affouillements et les exhaussements de terrain non destinés à une occupation ou utilisation du sol autorisée
- Les dépôts de véhicules-épaves
- Les nouveaux bâtiments agricoles
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux, industriels et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone, en application de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme.

• **1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1) Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2) Sont admis

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1AU1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif.
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les constructions, les installations et les ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire
- Les points de vente de carburant et les établissements industriels compatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité de la zone.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.
- Les constructions ou installations nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• **1AU-3** : ACCES ET VOIRIE

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique.

Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

• **1AU-4** : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

1 – EAUX USEES : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
- Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

2 – EAUX PLUVIALES : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – AUTRES RESEAUX :

- Sauf impossibilités techniques, les branchements et dessertes internes au terrain de téléphone ou d'électricité, doivent être enterrés.

• 1AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas où la construction nécessiterait la mise en place d'un système d'assainissement autonome, le terrain devra alors disposer d'une superficie suffisante afin de permettre sa mise en place conformément aux dispositions en vigueur.

• 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5m.
 - soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension
- Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.
 - Aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

• **1AU-7** : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction doit être implantée :
 - soit en limite séparative
 - soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m ($L=H/2$ sans être inférieure à 3 m).
- Cependant, pour des raisons architecturales, la construction ou l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.
 - Aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

• **1AU-8** : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non contiguës à vocation d'habitation doivent respecter en tout point une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m ($L=H/2$ sans être inférieur à 3 m).
- Cependant, pour des raisons architecturales, la construction ou l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.
 - Aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

• **1AU-9** : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

• **1AU-10** : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.

- La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder 11 mètres au faîtage, sauf :
 - pour les constructions annexes (garage, bûcher...) :6 m

- **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus.

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

- **1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR**

- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

- Au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière de pente

- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)

- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales

- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Bâtiment Basse Consommation,...)

De même, les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après peuvent ne pas s'appliquer aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

Forme des toitures

Les constructions seront obligatoirement couvertes par une couverture à deux ou plusieurs versants, de pente traditionnelle.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes isolées, si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant de hauteur suffisante.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Matériaux et couleurs

Façades :

- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Couverture :

- Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite », ou matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse.

Les couvertures en produits verriers ainsi que le zinc sont autorisés

- Les couvertures en bacacier teinté dans la masse sont proscrites.

Clôtures

- Les clôtures seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal.
- Les clôtures seront composées d'un mur-bahut, d'une hauteur de 0,80 mètres maximum, surmonté par un dispositif à claire voie (barreaudage vertical, grillage, haie végétale), sans application d'éléments supplémentaires d'occultation (canisse...). La hauteur cumulée est de 1,60 mètres maximum.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

• **1AU-12** : STATIONNEMENT

- Le stationnement au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 25 m² y compris les voiries de desserte.

a) pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités : la place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

- En cas d'impossibilité technique (réhabilitation de constructions existantes...) de réaliser la surface totale affectée au stationnement, une dérogation pourra être accordée au cas par cas et des dispositions particulières pourront être imposées.

- Pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

• **1AU-13** : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A la délivrance du permis de construire, il pourra être prescrit que ces espaces soient plantés ou traités en aménagement paysager.
Les essences locales seront à privilégier.

SECTION III POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- **1AU-14** : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

- **1AU-15** : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques.

- **1AU-16** : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...).

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUYL_N

Cette zone correspond au lotissement de la zone industrielle ROLAMPONT – LANGRES NORD.

Son ouverture sera permise une fois que 70% de la zone UY_N sera urbanisée. Par contre, elle pourra être ouverte à l'urbanisation en deçà de ce seuil pour l'installation d'une unité ayant besoin de plus de 1 ha de surface pour s'installer.

La zone 1AUYL_N est un espace destiné à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est destinée principalement à des activités industrielles, commerciales, artisanales et d'entrepôts.

Il s'agit d'une zone équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

La zone 1AUYL_N localisée entre la voie ferrée et à RD619, aux abords du bourg de Rolampont, est réservée à des activités industrielles non nuisantes. Par ailleurs, les dispositions de l'étude d'entrée de ville, en vertu de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, y sont applicables, la RD619 étant une voie classée à grande circulation.

Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les schémas d'aménagement définis préalablement à l'ouverture à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Une partie de la zone UY est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. La plaquette « comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » est jointe en annexe.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

• 1AUYL_N-1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUYL_N 2
- Les dépôts (*de plus 3 mois*) à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- L'ouverture de toute carrière ou ballastière.
- Le stationnement isolé de caravane pour une durée supérieure à trois mois sauf ceux visés à l'article 1AUYL_N-2
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Résidences Mobiles de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

- Les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone
- Les dépôts de véhicules-épaves

• **1AUYN-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1) Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les projets d'installation d'unités ayant besoin de plus de 1 ha de surface pour s'installer.
- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, de bureaux, de services, de commerces de restauration, d'hôtellerie, d'entrepôts, de logistique sont admises sous réserve que leur activité ne soit pas en raison du bruit, des odeurs, des fumées et émanations, des dangers d'explosion ou d'incendie, source de gêne pour la zone ou les plus proches habitations.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires et directement liées aux activités autorisées dans la zone, en accompagnement des bâtiments à usage d'activité ; ces habitations devront être intégrées au volume des bâtiments d'activités et ne devront pas excéder une surface habitable de 80 m².
- les installations classées soumises à déclaration ou autorisation au titre de la protection de l'environnement.
- les aires de stationnement
- les constructions, travaux, installations et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif,

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

• **1AUYLN-3** : ACCES ET VOIRIE

Accès

- Il est recommandé de ne pas dépasser 10 % pour les pentes d'accès.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

• **1AUYLN-4** : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction à usage d'activités (accompagnée ou non d'habitation), doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

1- EAUX USEES : Toute construction doit être raccordée au réseau séparatif d'eaux usées dans les conditions conformes aux caractéristiques de ce réseau et au règlement en vigueur.

- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune. Si elle est autorisée, elle sera subordonnée à un prétraitement approprié.

2- EAUX PLUVIALES : Toute installation doit :

- soit être raccordée au réseau d'eau pluviale à l'exception des eaux non polluées des couvertures des bâtiments qui pourront être infiltrées dans un puits perdu.
 - Soit justifier d'une installation permettant d'assurer le cantonnement de toute pollution.
- Toutefois, les eaux de ruissellement des parkings devront transiter par un détourbeur-récupérateur d'hydrocarbures avant rejet dans le collecteur public.

- Les entreprises pouvant présenter un risque de pollution accidentelle auront l'obligation d'aménager sur leur parcelle une installation permettant de récupérer le ruissellement de matières dangereuses.

Electricité, gaz et téléphone

Les réseaux de distribution devront être enterrés. Les compteurs électricité et gaz doivent être accessibles depuis la voie publique.

• 1AUYLN-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

• 1AUYLN-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées de façon à ce que leur façade principale respecte un recul de :
 - 5 m au minimum par rapport à la limite de propriété en bordure de voie communale
 - 25 m de l'axe de la RD619 pour toutes les constructions, sans être inférieur à 10 m de la limite de propriété.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

• 1AUYLN-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance $L=H/2$ sans être inférieure à 5 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

• 1AUYLN-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Un recul pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

• **1AUYLN-9** : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

• **1AUYLN-10** : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.
- Le permis de construire pourra n'être accordé ou refusé que sous réserve de prescriptions spéciales si les bâtiments, par leur hauteur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

• **1AUYLN-11** : ASPECT EXTERIEUR

Généralités

- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

- Au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable. Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :
 - Les toitures végétalisées sans exigence particulière de pente
 - Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
 - Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Bâtiment Basse Consommation,...)
- De même, les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Forme des toitures :

Les toitures de type terrasse sont autorisées. L'acrotère aura une hauteur minimale de 0,60 m. Les blocs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment seront intégrés dans la volumétrie du bâtiment.

Les enseignes et logos seront posés en applique sur façades. En cas de toit plat, ils ne dépasseront pas l'acrotère. En cas de toit à deux pans, ils ne dépasseront pas l'égout du toit.

Matériaux et couleurs

- Les matériaux de couvertures seront de ton mat.

- Seuls les matériaux suivants sont autorisés pour les façades :
 - tôles laquées
 - blocs agglomérés ou béton cellulaire enduits au mortier dans les tons de chaux naturelle, pierre de pays, ocre clair
 - verre
 - pierre naturelle de pays
 - briques teinte rouge ou rouge flammé
 - bardage bois

Clôtures

- Les clôtures seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal.

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

• 1AUYLN 12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. La surface minimum à prendre compte pour un emplacement est de 25 m² y compris les voiries de desserte.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile léger est de 25 m² y compris les accès.

- Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités, la place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité. Si ces constructions comportent une habitation, 2 places de stationnement par logement seront exigées.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle auxquels ces bâtiments sont le plus directement assimilables.

- Aux espaces aménagés, pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, divers véhicules utilitaires, ainsi que pour les cycles (motorisés ou non).

• **1AUYN-13** : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Le plan et le programme d'aménagement de ces espaces libres devront être joints à l'appui de la demande de permis de construire ou d'autorisation préalable.

- Les limites entre la zone d'activité et les zones agricoles (A) et naturelles (N) doivent être traitées par un filtre végétal adapté (arbres, arbustes).

- Les dépôts visibles depuis l'espace public devront être accompagnés par un traitement paysager ou tout autre aménagement permettant leur intégration visuelle.

- Une surface de 15% minimum par lot sera réservée aux espaces verts.

- Les parkings VL seront plantés à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

- Les parkings PL seront plantés à raison d'un arbre pour 200 m² de stationnement ou zone de manœuvre et déchargement.

La structure arborée est constituée d'arbres au port laissé libre. La faculté des essences retenues à constituer un couvert végétal de grandes dimensions ressemblant aux boisements existants et leur potentialité à croître dans un contexte urbain artificialisé sont les deux critères à privilégier.

Un traitement paysager de type arbre/arbuste doit être réalisé sur la façade de la zone le long de la RD619. Il s'agit de créer un espace vert perméable, laissant transparaître partiellement le bâti présent dans la zone.

Les surfaces de stationnement devront être paysagées, notamment par une plantation spontanée d'arbres par groupes en alternance non régulière avec les places de stationnement.

La bande de recul vis-à-vis de la RD619, peut être utilisée comme des noues ouvertes pour recevoir les eaux pluviales de toiture (mise en place de plantations absorbantes...)

- Les surfaces non bâties et non aménagées en voirie seront obligatoirement traitées en espaces verts.

- Les essences utilisées sont :

- haies, arbustes : aubépine monogyne, prunellier, églantier, prunier myrobolan, houx, noisetier à fruit, fragon, arbousier, viorne obier, viorne lantane, charmille, fusain à larges feuilles, fusain d'Europe, cornouiller
- arbres : hêtre, chêne, frêne, charme, tilleul, marronnier, platane, fruitiers, pin.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

• **1AUYLN-14** : cos

Non réglementé

• **1AUYLN-15** : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

• Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques.

• **1AUYLN-16** : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

• Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...).

TITRE IV

ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

Une partie de la zone A est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. La plaquette « comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » est jointe en annexe.

Section I

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur des périmètres de protection de l'église et du pont Romain inscrits à l'inventaire des monuments historiques

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme

- Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).

• **A-1** : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 -Les constructions à vocation d'habitat, à l'exception des constructions mentionnées à l'article A 2

2 -Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article A-2.

3 - Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

4- Les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme

5- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

6- Dans les secteurs soumis au risque inondation, toute nouvelle habitation ou extension d'une habitation existante est interdite

• **A-2** : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions suivantes :

1 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone A.

2 - Les constructions, installations, travaux et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole, y compris ceux destinés au logement de l'exploitant et du personnel lié à l'exploitation agricole, la nature de l'activité nécessitant la présence humaine.

3 - Les constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4 – Les constructions ou installations nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

5 - l'ouverture et l'exploitation de carrières

6 – les abris de jardins et les bûchers de moins de 40 m², liés à une habitation existante, dans la limite de 20 mètres de rayon autour de ladite habitation.

Section II **Condition de l'utilisation du sol**

• **A-3** : ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

3 -- Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

• **A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

1 -Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que l'eau soit potable et que le débit soit suffisant.

2 -Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

3 -Les eaux pluviales seront traitées à l'intérieur des parcelles. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

• **A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le cas où la construction nécessiterait la mise en place d'un système d'assainissement autonome, le terrain devra alors disposer d'une superficie suffisante afin de permettre sa mise en place conformément aux dispositions en vigueur.

• **A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Le long de la RD 619, cette distance est portée à 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

• **A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter au moins 10 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

• **A-8** : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës à vocation d'habitation doivent respecter en tout point une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m ($L=H/2$ sans être inférieur à 3 m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

• **A-9** : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

• **A-10** : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 11 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation.
- 6 m au faîtage pour les dépendances (abris de jardin, abris à bois, garages...).
- pour les autres constructions : le permis de construire pourra être accordé ou refusé que sous réserve de prescriptions spéciales si les bâtiments, par leur hauteur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

• **A-11** : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)

- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Bâtiment Basse Consommation,...)

De même, les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après peuvent ne pas s'appliquer aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION

Forme :

Les constructions seront obligatoirement couvertes par une couverture à deux ou plusieurs versants, de pente traditionnelle.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes isolées dont la hauteur ne devra pas excéder 5m, si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant de hauteur suffisante.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Matériaux et couleurs :

Toitures :

- Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse.
- D'autres matériaux (ardoise, zinc, bac acier teinté dans la masse...) pourront être utilisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

Façades :

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité. Sont recommandés les tons « chaux naturelle », « pierre de pays », ocre clair.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Forme :

Les bâtiments agricoles seront traités dans un souci d'intégration au site.

Matériaux et couleurs :

- Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits.
- Les bardages devront être teintés d'un ton mat : ocre, havane...
- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des constructions existantes localement. Le blanc et les teintes trop claires sont à proscrire.

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

• A-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- Le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

• A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 -Les essences locales sont à privilégier.

2 -En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

5 -Un traitement végétal de tailles adaptées doit être réalisé en accompagnement des constructions et installations agricoles (dépôts...) et des habitations.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- **A-14** : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

- **A-15** : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques

- **A-16** : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

TITRE V

ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractères et vocation de la zone :

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

Nzh : secteur concerné par la présence de zones humides

Nj : secteur naturel à vocation de jardins

NL : secteur naturel lié à la pratique de loisirs et de sports motorisés

Ne : destiné à accueillir des équipements touristiques et de loisirs.

Np : secteur naturel identifié comme « patrimonial » étant donné qu'il recouvre les ZNIEFF et zones Natura 2000 présentes sur la commune

Cette zone est concernée par les dispositions de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des secteurs localisés de part et d'autre de la RD619, voie classée à grande circulation.

Une partie de la zone N est concernée par le risque inondation recensé dans l'Atlas des Zones Inondables de la Marne Amont

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme

- Les éléments naturels à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichement seraient projetés

- Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

• **N-1** : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone.
- Dans les secteurs soumis au risque inondation, toute nouvelle habitation ou extension d'une habitation existante est interdite
- En zone Nzh, aucune construction ou installation n'est autorisée

• **N-2** : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions suivantes :

1.- Dans l'ensemble de la zone N sauf en zone Nzh:

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone N.

- les activités fluviales et les aménagements sur le bâti existant lié à ces activités.

- les abris pour animaux

-l'ouverture et l'exploitation de carrières

- Les constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

-Les constructions ou installations nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

2.- En secteurs Np, seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Sont également autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements liés et nécessaires à la protection et à la mise en valeur des sites Natura 2000.

3.- En secteur Nj :

Les constructions, installations, travaux et aménagements à vocation de jardins et de loisirs

4.- En secteurs NL :

Les constructions, installations, travaux et aménagements liés à la pratique des sports ou loisirs motorisés.

3.- En secteur Ne :

Les constructions, installations, travaux et aménagements liés aux équipements publics à vocation de loisirs et de tourisme.

Section II

Conditions de l'utilisation du sol

● N-3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

● N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

- L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que l'eau soit potable et que le débit soit suffisant.

Assainissement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront traitées à l'intérieur des parcelles ou rejetés dans le réseau existant. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

● N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas où la construction nécessiterait la mise en place d'un système d'assainissement autonome, le terrain devra alors disposer d'une superficie suffisante afin de permettre sa mise en place conformément aux dispositions en vigueur.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques. L'extension en prolongement de la façade existante est autorisée.
En secteur Nj, les constructions doivent s'implanter à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et à 20 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

● N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter au moins 5 mètres des limites séparatives.
En secteur Nj, l'implantation en limite séparative est autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions non contiguës à vocation d'habitation doivent respecter en tout point une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m ($L=H/2$ sans être inférieur à 3 m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

● N-9 : EMPRISE AU SOL

- En zone naturelle, par unité foncière :
 - Les abris pour animaux : 40 m² maximum ;
- En secteur Nj :

Les constructions sont autorisées dans la limite de 20 m² par unité foncière. L'extension des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30 % supplémentaire par rapport à l'emprise totale existant sur l'unité foncière à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

- En secteur Ne, NL et Np :

Les constructions sont autorisées dans la limite de 60 m² par unité foncière.

- En secteur Nzh :

Les constructions ne sont pas autorisées

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

• **N-10** : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- En zone N, la hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée au faitage est de 5 m.

Toutefois, au cas par cas, le permis de construire pourra être accordé ou refusé que sous réserve de prescriptions spéciales si les bâtiments, par leur hauteur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

- En zone Nj, Ni, Np et Ne la hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant et ne peut dépasser 5 mètre à l'égout du toit.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

• **N-11** : ASPECT EXTERIEUR

Généralités

- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

- Au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière de pente

- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Bâtiment Basse Consommation,...)

De même, les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après peuvent ne pas s'appliquer aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION (reconstruction)

Forme des toitures

Les constructions seront obligatoirement couvertes par une couverture à deux ou plusieurs versants, de pente traditionnelle.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes isolées dont la hauteur ne devra pas excéder 5m, si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant de hauteur suffisante.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Matériaux et couleurs

Toitures :

- Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse.
- D'autres matériaux (ardoise, zinc, bac acier teinté dans la masse...) pourront être utilisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

Façades :

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité. Sont recommandés les tons « chaux naturelle », « pierre de pays », ocre clair.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Forme :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Matériaux et couleurs :

- Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits.
- Les bardages devront être teintés d'un ton mat : bois, vert, havane...
- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des constructions existantes localement. Le blanc et les teintes trop claires sont à proscrire.

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

● N-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- Le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

● N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les essences locales sont à privilégier.
- En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.
- Un traitement végétal de tailles adaptées doit être réalisé en accompagnement des constructions et installations agricoles (dépôts...) et des habitations.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

• **N-14** : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

• **N-15** : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

• Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques.

• **N-16** : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

• Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)