



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CERNAY LES REIMS

## Règlement d'Urbanisme

### Modification n°6

### Document D2C

**Dates d'approbation :**

Elaboration : 15/04/2009

Modification n° 3 : 17/12/2003

Mise à jour : 20/04/2017

Modification n° 4 : 23/11/2017

Modification n° 5 : 23/11/2017

Mise à jour : 30/05/2021

**Modification n° 6 : 21/12/2023**

Pour la Présidente,  
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE

Transmission en annexe de la délibération du conseil communautaire de la communauté urbaine du Grand Reims en date du 21 décembre 2023 approuvant la modification n° 6 du Plan local d'Urbanisme de Cernay-Lès-Reims.



## **S O M M A I R E**

### **TITRE I    DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

CHAPITRE I- Zone UC

CHAPITRE II- Zone UD

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

CHAPITRE I- Zone AU

CHAPITRE II- Zone AUX

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

CHAPITRE I- Zone A

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

CHAPITRE I- Zone N



## **Titre I - Dispositions Générales**

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

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

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CERNAY-LÈS-REIMS.

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).
- Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
  - R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
  - R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
  - R.111-5 et R.111-6 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement,
  - R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement,
  - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique
- L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies aux articles L 111-9 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics :
  - dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération,
  - dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par le projet ont été délimités.
- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet de l'Annexe du présent règlement et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique.

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

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

- Deux catégories de zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement

Chapitre I - Zone UC zone centrale d'habitat

Chapitre II - Zone UD zone urbaine discontinue

- Deux catégories de zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du règlement

Chapitre I - Zone AU zone d'urbanisation future

Chapitre II - Zone AUX zone d'urbanisation future à vocation d'activités

- Une catégorie de zones agricoles

Chapitre I - Zone A zone de richesses économiques naturelles

- Une catégorie de zones naturelles et forestières

Chapitre I - Zone N zone de site à protéger, de risques ou de nuisances

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

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

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Elles ne peuvent porter que sur les dispositions des articles 3 à 13.

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

***14 Articles pour chacune des zones :***

- 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
- 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES
- 3 ACCÈS ET VOIRIE
- 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX
- 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS
- 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
- 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
- 9 EMPRISE AU SOL
- 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
- 11 ASPECT EXTÉRIEUR
- 12 STATIONNEMENT
- 13 PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS
- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

## **Titre II - Dispositions applicables aux Zones Urbaines**

### **Caractère de ces zones :**

Les zones urbaines couvrent non seulement les secteurs déjà urbanisés, mais aussi ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

Deux catégories de zones urbaines ont été retenues au P.L.U. de la commune de CERNAY-LÈS-REIMS.

- une zone UC : zone centrale d'habitat,
- une zone UD : zone urbaine discontinue, pavillonnaire.



## **CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre continu. La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à la reproduction des caractéristiques actuelles du centre village.

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

Rappels :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 30m de l'emprise de la RD. 980 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004.

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

---

- 1.1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.
- 1.2. Les créations d'installations classées soumises à déclaration sauf celles mentionnées à l'article UC 2.
- 1.2. Les terrains de camping et de caravanes.
- 1.3. Les caravanes isolées.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs.
- 1.5. Les travaux installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques, sauf celles liées aux radioamateurs.
- 1.8. Les aérogénérateurs.

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

---

- 2.1. Sont notamment admis :
- 2.1.1. Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.2.
  - 2.1.2. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
  - 2.1.3 Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.
  - 2.1.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article UC 1.
- 2.2. Sont toutefois admises les constructions à usage d'activités et les installations classées soumises à déclaration à condition :
- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

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

## UC 3 ACCÈS ET VOIRIE

---

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

- 3.1. Accès :
- Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. Voirie :
- 3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
  - 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Le prolongement de cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservé. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

---

## **UC 4      DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

- 4.1. Eau potable :  
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :  
4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.  
4.2.2. Le branchement devra être conforme au Code de la Santé Publique et sera à la charge des propriétaires riverains.
- 4.3. Eaux pluviales :  
Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou feront l'objet d'une infiltration sur le terrain.

---

## **UC 5      CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription particulière.

---

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

---

- 6.1. Les constructions doivent être implantées :  
- soit en limite d'emprise du domaine public,  
- soit en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. et les établissements d'intérêt collectif et/ou de services : Pas de prescription particulière.

---

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

---

- 7.1. Les constructions devront être réalisées :  
- soit d'une limite latérale à l'autre,  
- soit sur une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,  
- soit à une distance d'au moins 3m de celles-ci.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. et les établissements d'intérêt collectif et/ou de services : Pas de prescription particulière.

---

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

---

- 8.1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce non contigus devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6m. Cette distance est ramenée à 3m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe et/ou dépendance, ou encore entre deux constructions annexes et/ou dépendances.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. et les établissements d'intérêt collectif et/ou de services : Pas de prescription particulière.

---

## **UC 9 EMPRISE AU SOL**

---

- 9.1. La surface bâtie au sol ne pourra excéder 70% de la surface du terrain.
- 9.2. Dans le cas de construction existante dépassant l'emprise au sol ci-dessus, elle pourra être reconstruite avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction existante.
- 9.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

---

## **UC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 7m à l'égout du toit et 10m au faîtage, par rapport au terrain naturel.  
Lorsque les voies sont en pente, les cotes de hauteur sont mesurées au milieu de la façade ou de section de façade n'excédant pas 30m de long.
- 10.2. Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 10.3. Dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes dépassant les hauteurs fixées ci avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à des hauteurs n'excédant pas les hauteurs de la construction existante.
- 10.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

---

## UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR

---

11.1. Bâtiments et clôtures :

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

11.2. Clôtures en limite du domaine public :

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

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 2m et maximale de 3,50m,
- soit d'un mur n'excédant pas 1,20m de hauteur, surmonté d'une grille, le tout n'excédant pas 2m de hauteur,
- soit d'un grillage doublé ou non haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.

11.3. Les clôtures édifiées en limite séparative ne devront pas excéder 3m de hauteur par rapport au terrain naturel. Dans le cas de plantations, leur hauteur n'excède pas 2m.

11.4. Les clôtures existantes peuvent être remises en état aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

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

---

## UC 12 STATIONNEMENT

---

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

12.2. Dans le cas de création de nouveaux logements, il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement; y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement et, dans ce cas, au moins une place de stationnement ne sera pas fermée et accessible depuis le domaine public.

De plus, dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins une place ouverte au public par logement.

12.3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au moins une place de stationnement par logement.

---

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

---

### Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

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

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

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

---

- 14.1. Le C.O.S. est fixé à 1,5.
- 14.2. Dans le cas de mise en état d'habitabilité de bâtiments qui n'étaient pas destinés à l'habitation, ce C.O.S. sera porté à 2.
- 14.3. Dans le cas de constructions existantes dépassant le C.O.S. fixé ci-dessus, elles pourront être reconstruites avec un C.O.S. n'excédant pas le C.O.S. existant.
- 14.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone à caractère péri central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre discontinu.

La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à un type d'architecture de transition entre l'habitat dense et resserré du centre village actuel et le milieu non urbanisé.

Elle comprend trois secteurs :

- un secteur UDa reprenant la zone UD du P.O.S. précédent et issu de ses principales composantes morphologiques ainsi que ses éléments réglementaires;
- un secteur UDb inscrit en lieu et place des parties de secteur NAb du P.O.S. précédent, et issu de zones pavillonnaires récentes dont les V.R.D. sont rétrocédés.
- Un secteur UDc s'étendant principalement de part et d'autre de la rue Charles de Gaulle constituant un tissu transitoire et dont les règles d'implantation sont assouplies.

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

Rappels :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 30m de l'emprise de la RD. 980 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004.
- Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article UD 13).

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

---

- 1.1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.
- 1.2. Les créations d'installations classées soumises à déclaration sauf celles mentionnées à l'article UD 2.
- 1.3. Les terrains de camping et de caravanes.
- 1.4. Les caravanes isolées.
- 1.5. Les habitations légères de loisirs.
- 1.6. Les travaux installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article UD 2.
- 1.7. Les carrières.
- 1.8. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques, sauf celles liées aux radioamateurs.
- 1.9. Les aérogénérateurs.
- 1.10. Toute nouvelle construction dans une bande de 5m de part et d'autre du gazoduc.
- 1.11. Toute construction appelée à plus de 100 personnes dans une bande de 120m de part et d'autre du gazoduc.

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

---

- 2.1. Sont notamment admis :
  - 2.1.1. Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.2.
  - 2.1.2. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
  - 2.1.3. Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.
  - 2.1.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article UD 1.
- 2.2. Sont toutefois admises les constructions à usage d'activités et les installations classées soumises à déclaration à condition :
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.



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

### UD 3 ACCÈS ET VOIRIE

---

3.1. Accès :

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

3.2. Voirie :

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

3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Le prolongement de cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservé. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

### UD 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

4.1. Eau potable :

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

4.2. Eaux usées (assainissement) :

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

4.2.2. Le branchement doit être conforme au Code de la Santé Publique.

4.3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou font l'objet d'une infiltration sur le terrain.

### UD 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Pas de prescription particulière.

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

---

### Dans le secteur UDa :

- 6.1. Les constructions doivent être implantées :
- soit en limite d'emprise du domaine public,
  - soit en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

### Dans les secteurs UDb et UDc:

- 6.2. Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

### Dans l'ensemble de la zone :

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

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

---

### Dans le secteur UDa :

- 7.1. Les constructions devront être réalisées :
- soit d'une limite latérale à l'autre,
  - soit sur une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
  - soit à une distance d'au moins 3m de celles-ci.

### Dans le secteur UDb :

- 7.2. La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3m.

### Dans le secteur UDc :

- 7.3. La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3m. Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée sous réserve que cette construction n'excède pas une hauteur de 3m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

### Dans l'ensemble de la zone :

- 7.4. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.5. Pour les O.T.N.F.S.P. et les établissements d'intérêt collectif et/ou de services : Pas de prescription particulière.

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

---

- 8.1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce non contigus devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 8m. Cette distance est ramenée à 3m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe et/ou dépendance, ou encore entre deux constructions annexes et/ou dépendances.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. et les établissements d'intérêt collectif et/ou de services : Pas de prescription particulière.

## **UD 9 EMPRISE AU SOL**

---

### **Dans le secteur UDa :**

- 9.1. La superficie bâtie au sol ne pourra excéder 40% de la surface du terrain, compte non tenu des bâtiments agricoles.

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

- 9.2. La superficie bâtie au sol ne pourra excéder 30% de la surface du terrain, compte non tenu des bâtiments agricoles.

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

- 9.3. Dans le cas de construction existante dépassant l'emprise au sol ci-dessus, elle pourra être reconstruite avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction existante.
- 9.4. Pour les O.T.N.F.S.P. et les établissements d'intérêt collectif et/ou de services : Pas de prescription particulière.

## **UD 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables :
  - soit un rez-de-chaussée et un comble aménageable,
  - soit un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- 10.2. La hauteur des constructions ne pourra excéder à 7m mesurés à l'égout du toit et 10m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.3. Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 10.4. Dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes dépassant les hauteurs fixées ci avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à des hauteurs n'excédant pas les hauteurs de la construction existante.
- 10.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

---

## UD 11 ASPECT EXTÉRIEUR

---

11.1. Bâtiments et clôtures :

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

11.2. Clôtures en limite du domaine public :

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

- soit d'un mur n'excédant pas 1,20m de hauteur, surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2m de hauteur,
- soit d'un grillage doublée ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.

11.3. Les clôtures existantes peuvent être remises en état aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

11.4. Les clôtures édifiées en limite séparative ne devront pas excéder 3m de hauteur par rapport au terrain naturel. Dans le cas de plantations, leur hauteur n'excède pas 2m.

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

---

## UD 12 STATIONNEMENT

---

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

12.2. Dans le cas de création de nouveaux logements, il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement; y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement et, dans ce cas, au moins une place de stationnement ne sera pas fermée et accessible depuis le domaine public.

De plus, dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins une place ouverte au public par logement.

12.3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au moins une place de stationnement par logement.

---

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

---

### Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

13.3. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

13.4. Les aires de stationnement devront être plantées.

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

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

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

---

**Dans le secteur UDa :**

- 14.1. Le C.O.S. est fixé à 0,80.

**Dans les secteurs UDb et UDc :**

- 14.2. Le C.O.S. est fixé à 0,55.

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

- 14.3. Dans le cas de constructions existantes dépassant le C.O.S. fixé ci-dessus, elles pourront être reconstruites avec un C.O.S. n'excédant pas le C.O.S. existant.
- 14.4. Pour les établissements d'intérêt collectif et/ou de services : le C.O.S. est fixé à 0,80.
- 14.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **Titre III - Dispositions applicables aux Zones à Urbaniser**

### **Caractère de la zone :**

Les zones naturelles prévues par la Loi d'Orientation Foncière couvrent les terrains situés hors des zones urbaines, pas ou insuffisamment desservis par les voiries et réseaux divers.

Les constructions qui sont autorisées dans ces zones ne peuvent être édifiées que lorsque les V.R.D. nécessaires à cette desserte sont réalisés. Ces équipements sont à la charge des constructeurs ou lotisseurs.

Deux catégories de zones à urbaniser :

- une zone AU : zone d'urbanisation future,
- une zone AUX : zone industrielle et artisanale,

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

### Caractère de la zone :

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

Elle comprend cinq secteurs :

- le secteur AUa, constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble;
  - le sous-secteur AUa1 secteur au lieu-dit « les Loreaux » et « les Petits Loreaux »
  - le sous-secteur AUa2 secteur sis lieu-dit « Les Noues Reines »
  - le sous-secteur AUas secteur correspondant à un emplacement réservé en application du 4° de l'article L151-41 du CU en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.
- le secteur AUb, réservé à l'urbanisation future à vocation d'habitat,
- le secteur AUc, réservé à la construction d'établissements psychothérapeutiques,
- le secteur AUd, réservé aux équipements d'accueil et à la restauration (hôtels-restaurants).
- le secteur AUe, situé à l'Ouest de la A 34, et sans orientation particulière. Son développement devra toutefois répondre aux principes de Développement Durable (type H.Q.E., écolabel ...).

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

Rappels :

- Cette zone est concernée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (RD.151 et A34)
- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 30m de l'emprise de la RD. 980 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004.

## AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les créations d'installations classées, sauf celles mentionnées à l'article AU 2.
- 1.2. Les terrains de camping et de caravanes.
- 1.3. Les caravanes isolées.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs.
- 1.5. Les travaux installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article AU 2.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les constructions de toute nature sauf celles mentionnées à l'article AU 2.
- 1.8. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques, sauf celles liées aux radioamateurs.
- 1.9. Les aérogénérateurs.

### Dans le secteur AUc :

- 1.10. Les constructions, installations, installations classées, et travaux, installations et aménagements qui ne sont pas liés au fonctionnement et/ou aux établissements psychothérapeutiques.

### Dans le secteur AUd :

- 1.11. Les constructions, installations, installations classées, et travaux, installations et aménagements qui ne sont pas liés au fonctionnement et/ou aux établissements de restauration et d'hôtellerie.

### Dans le secteur AUe :

- 1.12. Les constructions à usage d'habitation.
- 1.13. Les activités industrielles.
- 1.14. Les installations classées soumises à autorisation.

### Dans les secteurs AUb et AUe :

- 1.15. Hormis les O.T.N.F.S.P. (Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public), tout changement d'affectation et/ou d'utilisation du sol.

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

### Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. Sont notamment admis :
  - 2.1.1. Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des conditions fixées aux paragraphes 2.2. et 2.3.
  - 2.1.2. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
  - 2.1.3. Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.
  - 2.1.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article AU 1.
- 2.2. Sont toutefois admis les constructions à usage d'activités et les installations classées soumises à déclaration à condition :
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

### Dans le secteur AUa et dans les sous-secteurs AUa1, AUa2 et AUas

- 2.3. Les constructions de quelque destination que ce soit si elles sont incluses dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.



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

### **AU 3 ACCÈS ET VOIRIE**

---

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

##### **3.1. Accès :**

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

Dans le sous-secteur AUa1

3.1.2 Les nouveaux accès particuliers à la RD. 64 sont interdits.

#### **Dans les secteurs AUc et AUd :**

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

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

##### **3.3. Voirie :**

3.3.1. La réalisation et le financement des voies nouvelles seront à la charge du constructeur ou de lotisseur.

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

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

#### **Dans le secteur AUa et les sous-secteurs AUa1 et AUa2 :**

3.3.4. Le prolongement de cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservé. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

3.3.5. Le tracé et les caractéristiques de ces voies devront s'intégrer dans un plan d'ensemble desservant la totalité du secteur.

## **AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

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

#### **4.1. Eau potable :**

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

### **Dans les secteurs AUa et AUc et les sous-secteurs AUa1, AUa2 et AUas :**

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

Les eaux usées issues de constructions ou installations nouvelles le nécessitant seront évacuées par l'intermédiaire du réseau existant, vers la station d'épuration.

### **Dans le secteur AUd :**

Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Dans le secteur AUa et les sous-secteurs AUa1, AUa2 et AUas :**

#### **4.3. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales issues des lots à bâtir feront l'objet d'une infiltration sur le terrain.

### **Dans les secteurs AUc et AUd :**

#### **4.4. Eaux pluviales :**

Elles feront l'objet d'une infiltration sur le terrain. Le trop plein pourra être raccordé au réseau public d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

## **AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription particulière.

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

---

### **Dans les secteurs AUa, AUb et AUc :**

#### **6.1. Les constructions devront être implantées à 4m au moins de la limite d'emprise du domaine public.**

##### **Dans les sous-secteurs AUa1, AUa 2 et AUas**

- Pour les façades avant, les constructions devront s'implanter à 4 m minimum des voies de desserte.
- Pour les constructions présentant une façade latérale sur une voie ou emprise publique, il sera autorisé une implantation respectant une distance de 3 m minimum de la limite jouxtant une emprise publique.

Pour les constructions de logements aidés, l'implantation des façades latérales des bâtiments sera autorisée :

- Soit à la limite jouxtant une emprise publique.
- Soit à une distance de 3 m minimum de la limite jouxtant une emprise publique.

### **Dans le secteur AUd :**

#### **6.2. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15m de la limite d'emprise du domaine public.**

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

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

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

---

### **Dans les secteurs AUa et AUb :**

- 7.1. La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.

### **Dans le sous-secteur AUa1 et le sous-secteur AUas**

Hormis pour les logements aidés, les constructions seront implantées :

- Soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.
- Soit sur aucune des limites séparatives en respectant pour chaque limite une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Pour la construction de logements aidés :

Les constructions devront être implantées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.
- Soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

### **Dans le sous-secteur AUa2 :**

Les constructions doivent être réalisées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.
- Soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Dans le secteur AUc :

- 7.2. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 7.3. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa précédent, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **Dans le secteur AUd :**

- 7.4. Les constructions devront être implantées à 12m au moins des limites séparatives.

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

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

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

---

**Dans les secteurs AUa et AUb :**

- 8.1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce non contigus devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 8m. Cette distance est ramenée à 3m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe et/ou dépendance, ou encore entre deux constructions annexes et/ou dépendances.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.

**Dans les sous-secteurs AUa1, AUa2 et AUas**

Pour la construction de logements aidés, la distance entre deux constructions non contiguës devra être au minimum de 3 m.

**Dans les secteurs AUc et AUd :**

- 8.3. Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.
- 8.4. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.

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

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

---

## **AU 9 EMPRISE AU SOL**

**Dans les secteurs AUa et AUb :**

- 9.1. La surface bâtie au sol ne pourra excéder 30% de la surface du terrain, compte non tenu des bâtiments à usage agricole.

**Dans le sous-secteur AUa1 et AUa2**

La surface bâtie au sol ne pourra excéder 40% de la surface du terrain, compte non tenu des bâtiments à usage agricole et des logements aidés.

**Dans le secteur AUc :**

- 9.2. Pas de prescription particulière.

**Dans le secteur AUd :**

- 9.3. La superficie bâtie au sol ne pourra excéder 10% de la surface du terrain.

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

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

---

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

**Dans les secteurs AUa et AUb et les sous-secteurs AUa1, AUa2 et AUas :**

- 10.1. La hauteur maximum des constructions est fixée à 7m mesurés à l'égout du toit et 10m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- Dans les cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

**Dans le secteur AUc :**

- 10.2. La hauteur des constructions et/ou installations ne devra pas excéder 7m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

**Dans le secteur AUd :**

- 10.3. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

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

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

---

## **AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

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

- 11.1. Bâtiments et clôtures :

Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

- 11.2. Clôtures :

Les clôtures situées en limite du domaine public devront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté ou non d'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas une hauteur de 2m,
- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.

- 11.3. Les clôtures édifiées en limite séparative ne devront pas excéder 3m de hauteur par rapport au terrain naturel. Dans le cas de plantations, leur hauteur n'excède pas 2m.

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

---

## **AU 12 STATIONNEMENT**

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

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

- 12.2. Dans le cas de création de nouveaux logements, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement, il sera prévu au moins deux places de stationnement logement sur la parcelle.

**Dans le sous-secteur AUa2 :**

Dans le cas de création de nouveaux logements, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement, il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement. Dans les programmes de plus de 4 logements, il sera prévu au moins une place de stationnement par logement.

- 12.3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au moins une place de stationnement par logement.

- 12.4. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins 1 place ouverte au public par logement.

**Dans le sous-secteur AUa2 :**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins 0.5 place ouverte au public par logement.

- 12.5. Dans le cas de création d'activité, le nombre de place de stationnement à créer devra être suffisant et adapté au type d'activité créé. Dans le cas de changement de destination en tout ou partie, d'une construction à usage d'habitation pour la création d'une activité, à minima, les 2 places de stationnement initialement exigées (12.2) devront être conservées.

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

---

### **Obligation de planter :**

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Les aires de stationnement devront être plantées.
- 13.3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.4. Un dixième de la superficie du terrain devra être traité en espaces verts d'accompagnement.
- 13.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

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

---

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

- 14.1. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les bâtiments à usage d'exploitation agricole.

### **Dans les secteurs AUa et AUc :**

- 14.2. Le C.O.S. est fixé à 0 et sera porté à 0,55 après viabilisation.

### **Dans le secteur AUd :**

- 14.3. Le C.O.S. est fixé à 0,08.

### **Dans les secteurs AUb et AUe :**

- 14.4. Le C.O.S. est fixé à 0.

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

- 14.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Il n'est pas fixé de C.O.S.

### **Dans les sous-secteurs AUa1 et AUas**

- 14.6. Il n'est pas fixé de C.O.S.

## CHAPITRE II - SECTEUR INDUSTRIEL ET ARTISANAL - AUX

### Caractère de la zone :

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

Elle comprend trois secteurs :

- le secteur AUXa s'étendant au lieu dit "Les Didris", entre la RD. 151 et la A. 34, et ayant fait l'objet d'une étude d'entrée de ville levant l'inconstructibilité générée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- Le secteur AUXb situé à proximité Nord du village.
- Le secteur AUXc, situé au Sud-Ouest du territoire.

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

Rappels :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001. (en réponse à l'étude d'entrée de ville, ce principe est applicable sur l'ensemble du secteur AUXa).

## AUX 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Le stationnement de caravanes, hors des terrains aménagés.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les terrains de camping.
- 1.4. Les terrains de caravanes.
- 1.5. Les habitations légères et de loisirs.
- 1.6. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation.
- 1.7. Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article AUX 2.
- 1.8. Les installations classées générant des périmètres de protection touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat.

**Dans le secteur AUXa :**

- 1.9. Les constructions destinées à l'artisanat, aux activités industrielles, commerciales et de services, ne rentrant pas dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- 1.10. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12m de hauteur par rapport au terrain naturel.

**Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2**

- 1.11. Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et celles liées à l'exploitation forestière.
- 1.12. Les constructions à destination de cinéma.  
Dans le secteur AUXc2
- 1.13. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.
- 1.14. Les constructions destinées à la restauration.

## **AUX2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans les secteurs AUXa et AUXb :

- 2.1. Sont admises les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - qu'il n'y en ait qu'une par bâtiment,
  - qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux,
  - qu'elle soit intégrée dans le bâtiment de l'entreprise.

Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2 :

- 2.2. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être intégrées au bâtiment destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux dont la surface de plancher ne peut excéder 100m<sup>2</sup> et ne pas dépasser 10% de la surface de plancher totale construite, et à condition qu'elles soient intégrées dans le bâtiment de l'entreprise.
- 2.3. Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être incluses dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et suivant un plan d'ensemble.
- 2.4. Ce secteur est concerné par la servitude d'utilité publique (I3) liée à une canalisation de transport de gaz. L'occupation et l'utilisation des sols est soumise à conditions définies dans l'arrêté préfectoral n°2017-DIV-01 et ses annexes (cf. plan du tracé des canalisations et des zones de dangers SUP1 en annexes du PLU) et des restrictions supplémentaires peuvent être mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité suivant les caractéristiques du projet d'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone

- 2.5. Les constructions à usage artisanal, d'entrepôts, et les installations classées, à condition qu'elles soient pourvues d'installations qui éliminent les nuisances et dangers éventuels pour le voisinage.
- 2.6. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 2.7. Les aires de stationnement ouvertes au public.



- 2.8. Les constructions, installations, installations classées pour l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement et à déclaration et les travaux installations et aménagements liés aux infrastructures routières.
- 2.9. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article AUX 1.

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

---

## **AUX 3 ACCÈS ET VOIRIE**

---

- 3.1. Accès :

**Dans le secteur AUXa et AUXb**

Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus à la Section 1.

Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie interne sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plateforme de 3m de long et d'une largeur de 4 m, visible de la chaussée.

Toute construction devra donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

**Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2**

- Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds.
- Les accès sur la voirie Primaire sont interdits.

- 3.2. Voirie :

**Dans l'ensemble de la zone**

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

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Le prolongement de cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservé. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

---

## **AUX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

- 4.1. Eau potable :

**Dans les secteurs AUXa et AUXb**

- 4.1.1. Le branchement sur le réseau d'eau public sera obligatoire.

### **Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2**

4.1.2. Toute construction ou installation existante ou nouvelle desservie par le réseau de distribution d'eau potable public peut être / est raccordée au dit réseau public si son propriétaire en fait / en a fait la demande, ce dans les conditions prescrites et validées par le gestionnaire du réseau, et dans les limites du schéma de desserte.

#### Eau Potable – autres ressources :

4.1.3. A défaut d'un réseau public existant, ou selon le choix du propriétaire, l'alimentation en eau potable pourra se faire partiellement ou totalement par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve des autorisations administratives correspondantes.

4.1.4. Tout usager disposant, à l'intérieur des locaux ou de la propriété qu'il occupe, de canalisations alimentées par de l'eau ne provenant pas de la distribution publique, doit en faire la déclaration en mairie.

4.1.5. Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives alimentées par une autre ressource.

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

### **Dans les secteurs AUXa et AUXb**

4.2.1. Les eaux usées industrielles : les installations industrielles ne devront rejeter au réseau public d'assainissement, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, dès que celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Les eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire, dès que celui-ci sera réalisé.

4.2.3. En l'attente du réseau public, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2**

4.2.4. Toute construction ou installation existante ou nouvelle desservie par le réseau de collecte des eaux usées public a l'obligation de se raccorder au réseau public, ce dans les conditions prescrites et validées par le gestionnaire dudit réseau, dans les limites du schéma de collecte, et dans le respect du référentiel réglementaire.

4.2.5. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.6. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau ou les ouvrages d'eaux pluviales.

#### Eaux Usées Assimilées Domestiques :

4.2.7. L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau d'assainissement public est soumise à l'acceptation de son gestionnaire qui en validera, sur déclaration, le caractère 'assimilable domestique' et les conditions de rejet.

#### Eaux Usées autres que domestiques :

4.2.8. Sont classées dans les eaux usées autres que domestiques les eaux industrielles ainsi que les eaux d'exhaure et assimilées.

4.2.9. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à la délivrance d'une autorisation du gestionnaire du réseau qui fixera les modalités du rejet.

#### 4.3. Eaux pluviales :

##### **Dans les secteurs AUXa et AUXb**

- 4.3.1. Les eaux pluviales issues des constructions ou installations feront l'objet d'une infiltration sur le terrain.
- 4.3.2. Les eaux pluviales issues des voies et aires de stationnement feront l'objet d'un traitement avant rejet au milieu naturel.

##### **Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2**

- 4.3.3. La gestion des eaux pluviales privées devra faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables dimensionnés sur une occurrence centennale,
- 4.3.4. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

##### Récupération des Eaux de Pluie :

- 4.3.5. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.
- 4.3.6. Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.
- 4.3.7. Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
- 4.3.8. Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique des fossés d'écoulement sont interdits.

## **AUX5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **AUX6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### **Dans le secteur AUXa et AUXb**

- 6.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m. La construction en limite pourra être autorisée.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

##### **Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2**

- 6.3. Les constructions situées le long de la voie primaire de la ZAC« Cernay/St-Léonard » doivent être implantées à **11 mètres** minimum de la limite de propriété.  
Cette bande ne comprendra pas :
  - D'espaces de stockage ;
  - De bassins étanches ;

Cette bande comprendra :

- 3m minimum de large d'espaces verts, intégrant notamment des haies basses afin de limiter l'impact visuel des véhicules ;
- Un parking VL (hors PL) à condition d'être paysagé.

- 6.4. Les constructions le long des voies secondaires et tertiaires de la ZAC« Cernay/St-Léonard » doivent être implantées à :
- A partir de 5 mètres de la limite de propriété. Cette bande de 5 mètres sera réservée pour des aménagements paysagers (espaces verts, noue).

## **AUX7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

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

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

**Dans le secteur AUXa**

- 7.2. Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3m des limites périphériques du secteur.

**Dans le secteur AUXa et AUXb**

- 7.3. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m. Toutefois, l'implantation en limite séparative sera autorisée, à condition que des écrans coupe-feu soient réalisés et sauf le long du poste transformateur d'énergie électrique.

**Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2**

- 7.4. Les constructions doivent être implantées comme suit :
- à une distance correspondant à la hauteur divisée par 2, au minimum, pour les bâtiments de plus de 10m de haut,
  - à 5 m minimum ou en limite de propriété pour les bâtiments de moins de 10m de haut.
- Dans cette marge de recul, une bande paysagée de 3 mètres de large devra être implantée, conformément au chapitre concerné.
- Aucun stationnement ni voirie ne sera admis dans cette bande de 3 mètres.

## **AUX8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

- 8.1. Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. et les établissements d'intérêt collectif et/ou de services : Pas de prescription particulière.

---

## AUX9 EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

---

## AUX10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

### Dans le secteur AUXa :

- 10.1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 10m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 10.2. Dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.
- 10.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière hormis pour les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques qui, elles, sont limitées à 12m par rapport au terrain naturel.

### Dans le secteur AUXb :

- 10.4. Pas de prescription particulière.

### Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2

- 10.5. La hauteur maximale sera mesurée au faîtage ou à l'acrotère des toits terrasses depuis le niveau de référence altimétrique qui sera le point d'accès des véhicules à la parcelle.
- 10.6. Dans tous les cas le bâtiment ne sera jamais à plus d'un mètre au-dessus du niveau d'accès.
- 10.7. La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 12 mètres mesurés au faîtage et 18 mètres pour ceux classés ICPE. Cette hauteur ne s'applique pas aux éléments ponctuels du projet (antenne, cheminée, élément architectural, besoins techniques liés à l'activité sur une partie limitée du bâtiment).
- 10.8. Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques, etc. ainsi que de tout élément technique (de type cage d'ascenseur, aérateur, antennes, cheminées, etc.) nécessaire au fonctionnement de l'activité, le dépassement de cette hauteur est autorisé dans la limite maximale de 4 mètres.

---

## AUX 11 ASPECT EXTÉRIEUR

---

### Dans l'ensemble de la zone :

- 11.1. Bâtiments et clôtures :  
Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).  
Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 11.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

### Dans le secteur AUXa :

- Hormis les éléments techniques (fenêtre de toit, conduit, panneau solaire...), il n'y aura pas plus de trois coloris pour un même bâtiment. Les teintes seront mates et de nuances neutres en façade et en toiture (les couleurs vives et le blanc sont interdits).
- 11.3. Toiture :  
Les inclinaisons de couverture n'excéderont pas 25%.

11.4. Clôtures :

Elles devront être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 2m de hauteur. Les haies seront composées d'essences variées et locales avec au moins 50% à feuilles caduques.

11.5. Autres :

- Les éléments techniques (climatisation, machinerie, lanterneaux, extracteurs...) seront intégrés aux volumes des bâtiments.
- Les panneaux publicitaires seront interdits, et la signalétique sera apposée contre la clôture sans être supérieure en hauteur à celle-ci et ne devra pas utiliser de néon ni de couleur criarde, les enseignes pouvant être indirectement éclairées par des spots à lumière blanche.

11.6. Les constructions et installations existantes ne répondant pas aux règles ci-dessus pourront être reconstruites et/ou étendues aux mêmes caractéristiques qu'à celles existantes.

**Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2**

11.7. Toiture :

Les appareils techniques en toiture devront être masqués par des pare-vues. Ils seront autant que possible regroupés en toiture.

Les tuiles sont interdites.

Les teintes des toitures en bardage métallique doivent être plus sombres que celles des façades et en accord avec les couleurs dominantes des couvertures.

11.8. Façades :

Une attention particulière sera donc apportée aux façades disposant d'un effet de vitrine sur la voirie primaire de la ZAC « Cernay/St-Léonard » et sur les voiries de desserte interne de la ZAC « Cernay/St-Léonard » particulièrement visibles à partir des espaces publics, en privilégiant notamment les parois vitrées, parements métalliques et bois.

Les façades latérales seront traitées avec le même soin que les façades principales ou tout au moins en harmonie avec elles.

Les constructions annexes seront édifiées en harmonie avec le bâtiment principal, par identité de matériaux ou de dessin des ouvertures.

Les percements seront traités :

- Soit par un ordonnancement régulier de préférence horizontal, renforçant la perception de la volumétrie générale,
- Soit par un dispositif aléatoire travaillé pour insuffler un mouvement à la façade,
- Soit en créant une faille horizontale ou verticale dans le volume,
- Soit en les rythmant avec des jeux d'occultations.

Les grilles de ventilation, chéneaux, chutes EP et autres détails techniques visibles en façades seront intégrés à l'ensemble de la construction (volumétrie, teinte, matériau).

Les portes d'accès (livraisons, issues des secours) seront traitées avec le même matériau et la même teinte utilisés en façade de façon à les "fondre" dans l'ensemble.

Les menuiseries extérieures, appuis sur le volume principal, et tous les autres détails architecturaux, seront dans le même coloris et même matériau que la façade. Les variations de luminosité, les nuances ou les tons complémentaires sont admis.

11.9. Clôtures :

Entrées des parcelles : Un muret d'entrée sera réalisé à charge de l'acquéreur, avec les dimensions minimales et maximales et couleurs suivantes : Hauteur : 1 à 1,5m ; Longueur : 2,5m à 3m

Les portails :

L'aspect des portails doit être simple et discret. Ils seront :

- Métalliques ajourés à barreaudage simple vertical ou horizontal ;
- Coulissants sur rails ;

- Sans débatement ;
- En acier galvanisé peinture par thermo-laquage (la couleur du portail, portillon et clôture sera de manière générale cohérente avec la couleur principale du bâtiment, pour participer à son intégration) ;
- Hauteur fixée à 2.00m maximum / Largeur à 6.00m minimum.

## **AUX 12 STATIONNEMENT**

---

### **Dans le secteur AUXa et AUXb :**

- 12.1. Il devra être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que des véhicules du personnel en-dehors des voies de circulation.

### **Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2 :**

Il sera prévu sur le domaine privé :

- Pour les constructions à usage industriel : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de SDP.
- Pour les constructions à d'habitation (gardiennage) : 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place pour 60m<sup>2</sup> de SDP.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services et tertiaires : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de SDP.
- Pour les activités de logistiques : 1 place pour 500m<sup>2</sup> de SDP.

Les aires de stationnement des véhicules légers (< 3,5 t) seront perméables.

Le long de l'Axe Nord, le stationnement est autorisé, hors poids lourds, dans la bande des 11m non constructibles à condition qu'il soit intégrés dans un traitement paysager de qualité.

Sur les axes secondaires et tertiaires, les parkings seront systématiquement plantés afin de participer à leur intégration depuis l'espace public et dans la parcelle.

Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :

- 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure à 100m<sup>2</sup>.
- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 100m<sup>2</sup> pour une surface de plancher supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

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

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

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

---

### **Obligation de planter :**

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

- 13.4. Les aires de stationnement et les espaces interstitiels devront être plantés et végétalisés. La végétation sera arbustive et/ou de basse futaie composée d'essences variées et locales dont 50% à feuilles caduques.

### **Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2**

On recherchera autant que possible à masquer des voies publiques les aires de manœuvre, de stockage et de stationnement de poids lourds.

Les espaces techniques de stockage et de présentation de benne à ordures devront être fermés (étanches) sur leurs côtés par un mur végétal ou minéral.

Trois dispositifs sont autorisés à cet effet :

- L'aménagement d'une haie végétale, composée d'au moins 70% d'essences à feuillage persistant ou marcescent,
- La réalisation d'un mur maçonné en harmonie avec le bâti,
- Une continuité de l'enveloppe bâtie permettant de masquer ces aires.

Toutes les clôtures grillagées seront doublées de manière continue par une haie.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées.

Les marges de recul imposées dans tous les secteurs devront être plantées.

Une surface minimale égale à 20% minimum de l'unité foncière doit être réservée aux espaces verts et traitée de manière perméable.

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

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

---

Non réglementé

## **AUX 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

---

### **Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2**

Les constructions devront présenter des caractéristiques dans le traitement des formes, des hauteurs, des dispositions réciproques mais aussi vis-à-vis des gabarits et de la végétation des espaces non bâti, répondant aux normes d'une conception bioclimatique.



## **AUX 16 OBLIGATIONS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

### **Dans le secteur AUXc1 et AUXc2**

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

## Titre IV - Dispositions applicables aux Zones Agricoles

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES -

#### A

#### Caractère de la zone :

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

Elle correspond aux territoires classés "Appellation Champagne", ainsi qu'à ceux où sont notamment cultivés céréales et betteraves.

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

##### Rappels :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article A 13).
- Les constructions futures à usage d'habitation ou appelées à recevoir du public, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la A. 34 et 30m de l'emprise de la RD. 980 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées respectivement par les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et 16 juillet 2004.
- Cette zone est concernée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (A 34).

### A 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 1.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.3. Les caravanes isolées.
- 1.4. Les terrains de caravanes.
- 1.5. Les terrains de camping.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs.
- 1.7. Les carrières.
- 1.8. Les constructions ou installations de toute nature y compris les installations classées et les surfaces de plancher habitable, sauf celles mentionnées à l'article A 2.
- 1.9. Les travaux installations et aménagements, autres que ceux mentionnés à l'article A 2.
- 1.10. Les changements d'affectation et/ou de destination sauf ceux répondant à la vocation de la zone.
- 1.11. Les dépôts de matériaux sauf ceux liés à l'agriculture et/ou la viticulture.
- 1.12. Toute nouvelle construction dans une bande de 5m de part et d'autre du gazoduc.
- 1.13. Toute construction appelée à accueillir plus de 100 personnes dans une bande de 120m de part et d'autre du gazoduc.

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

---

- 2.1. Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
- 2.2. Les constructions, ouvrages et les travaux installations et aménagements, y compris les installations classées et les surfaces de plancher habitable, s'ils sont liés aux équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
- 2.3. Les constructions, ouvrages et les travaux installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou au traitement des eaux.
- 2.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.5. Les constructions de toute nature si elles sont liées aux activités agricoles et/ou viticoles y compris les surfaces de plancher habitable indispensable à ces activités, sous réserve que ces dernières se réalisent simultanément ou après un bâtiment d'activités autorisées dans la zone et qu'il n'y ait qu'une habitation par bâtiment d'activités.
- 2.6. Les constructions à usage d'activités et les installations classées sous réserve qu'elles soient liées aux activités agricoles et/ou viticoles, et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.7. Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.

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

## **A 3 ACCÈS ET VOIRIE**

---

- 3.1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 3.2. Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.3. Dans tous les cas, ces accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

## **A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

- 4.1. Eau potable :  
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :  
À défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, les eaux-vannes devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.3. Eaux pluviales :  
Les eaux pluviales feront l'objet d'une infiltration sur le terrain.  
Les eaux pluviales issues des aires de stationnement feront l'objet d'un traitement avant rejet au milieu naturel.

---

## **A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription particulière.

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

---

- 6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15m de l'axe des voies, sauf pour les voies de l'Association Foncière où les constructions ne pourront être implantées à moins de 5m de leur emprise.
- 6.2. Les constructions ne pourront être implantées à moins de 25m de l'axe de la RD.364 pour les habitations et 20m pour les autres bâtiments. Ces distances sont portées respectivement à 35m et 25m par rapport à l'axe de la RD. 980. De plus, il est fait application de l'article L.111-1-4 du Règlement National d'Urbanisme de part et d'autre de cette même RD. 151 et A 34.
- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

---

- 7.1. Les constructions devront être implantées à au moins 3m des limites séparatives, sauf pour les voies de l'Association Foncière où les constructions ne pourront être implantées à moins de 5m de leur emprise.
- 7.2. Toutefois, les constructions destinées au logement du matériel agricole, des récoltes et des animaux, pourront être implantées, sauf pour les voies de l'Association Foncière, en limites séparatives à condition que la hauteur totale n'excède pas 10m.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

---

- 8.1. Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. et les établissements d'intérêt collectif et/ou de services : Pas de prescription particulière.

## **A 9 EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription particulière.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation existantes qui ne sont pas liées aux activités agricoles, l'extension de ces dernières ne peut excéder 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ne peut être accordée qu'une seule fois après approbation du P.L.U.

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

---

- 10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 7m à l'égout du toit et 10m au faîtage pour celles à usage d'habitation, et 12m pour les autres constructions, hauteurs mesurées du terrain naturel au faîtage, sous réserve du respect des limitations de hauteur liées à la servitude des lignes à haute tension.
- 10.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## **A 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

---

- 11.1. Bâtiments :  
Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
- 11.2. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 11.3. Les bardages des bâtiments d'exploitation devront avoir une teinte s'identifiant à celle du bois.
- 11.4. Clôtures :  
Les clôtures devront être constituées d'un grillage.
- 11.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## **A 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en-dehors des voies.

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

---

### **Obligation de planter :**

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

- 13.1. Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales devront être réalisées afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage. Elles seront constituées d'au moins 50% à feuilles caduques et plantées en cépées.
- 13.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

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

---

- 14.1. Pour les constructions à usage d'habitation liées aux activités agricoles : le C.O.S. est fixé à 0,05.
- 14.2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les autres constructions ainsi que pour les O.T.N.F.S.P.

## **Titre V - Dispositions applicables aux Zones Naturelles et Forestières**

### **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES - N**

#### **Caractère de la zone :**

Cette zone comprend de vastes espaces boisés qui doivent être strictement protégés ainsi que des sites de protection paysagère.

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

##### **Rappels :**

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article N 13).
- Les constructions futures à usage d'habitation ou appelées à recevoir du public, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250 m de l'emprise de la A. 34, 100m de l'emprise de la RD. 151, et 30 m de l'emprise de la RD. 980 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées respectivement par les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et 16 juillet 2004.
- Cette zone est concernée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (A 34).

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

- 1.1. Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 1.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.3. Les caravanes isolées.
- 1.4. Les terrains de caravanes.
- 1.5. Les terrains de camping.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs.
- 1.7. Les carrières.
- 1.8. Les constructions ou installations de toute nature y compris les installations classées et les surfaces de plancher habitable, sauf celles mentionnées à l'article N 2.
- 1.9. Les travaux installations et aménagements, autres que ceux mentionnés à l'article N 2.
- 1.10. Les dépôts de matériaux sauf ceux liés à l'agriculture et/ou la viticulture.
- 1.11. Toute nouvelle construction dans une bande de 5m de part et d'autre du gazoduc.
- 1.12. Toute construction appelée à plus de 100 personnes dans une bande de 120m de part et d'autre du gazoduc.

---

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

---

- 2.1. Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
- 2.2. Les constructions, ouvrages et les travaux installations et aménagements y compris les installations classées et les surfaces de plancher habitable, s'ils sont liés aux équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
- 2.3. Les constructions, ouvrages et les travaux installations et aménagements y compris les installations classées s'ils sont liés aux infrastructures routières.
- 2.4. Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou au traitement des eaux.
- 2.5. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.6. Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.

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

---

## **N 3 ACCÈS ET VOIRIE**

---

Pas de prescription particulière.

---

## **N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

Pas de prescription particulière. Toutefois, les eaux pluviales feront l'objet d'une infiltration sur le terrain, et les eaux pluviales issues des aires de stationnement feront l'objet d'un traitement avant rejet au milieu naturel.

---

## **N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription particulière.

---

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

---

- 6.1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.
- Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
- 6.2. Les constructions ne pourront être implantées à moins de 35m de l'axe de la RD.980 pour les habitations et 25m pour les autres bâtiments. De plus, il est fait application de l'article L.111-1-4 du Règlement National d'Urbanisme de part et d'autre de la RD. 151 et A 34.
- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. et les établissements d'intérêt collectif et/ou de services : Pas de prescription particulière.

---

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

---

- 7.1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 7.2. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa précédent, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

---

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

---

- 8.1. Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. et les établissements d'intérêt collectif et/ou de services : Pas de prescription particulière.

---

## **N 9 EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription particulière.

---

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

---

Pas de prescription particulière.



## **N 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

---

11.1. Bâtiments :

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

11.2. Clôtures :

Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

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

## **N 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en-dehors des voies.

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

---

**Obligation de planter :**

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

13.1. Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales devront être réalisées afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage. Elles seront constituées d'au moins 50% à feuilles caduques et plantées en cépées.

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

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

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

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.



