

COMMUNE DE VAUCIENNES

**Plan Local d'Urbanisme**  
*Modification simplifiée*

**RÈGLEMENT MODIFIÉ**

Document n°2



**GEOGRAM**

16 rue Rayet Liénart  
51420 Witry-lès-Reims  
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80  
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr  
Site internet : www.geogram.fr

# Sommaire

*Les modifications apportées au document original sont repérées par un surlignage.*

*Sont concernés les articles : UC 8, UC 11, UC 13, UD 8, UD 11, UD 13, AU1 3, AU1 6, AU1 8, AU1 11, AU1 13, A 11, A 13 et N13.*

## **TITRE I DISPOSITIONS GENERALES ..... 6**

I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	6
II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT AU REGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL.....	6
III-DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	6
IV - ADAPTATIONS MINEURES .....	7

## **TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 8**

<b>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....</b>	<b>8</b>
ARTICLE UC1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES .....	8
ARTICLE UC2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUIVASES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	9
ARTICLE UC3 ACCES ET VOIRIE .....	10
ARTICLE UC4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	10
ARTICLE UC5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	11
ARTICLE UC6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	11
ARTICLE UC7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	12
ARTICLE UC8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	12
ARTICLE UC9 EMPRISE AU SOL.....	12
ARTICLE UC10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	12
ARTICLE UC11 ASPECT EXTERIEUR .....	13
ARTICLE UC12 STATIONNEMENT .....	14

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

<b>ARTICLE UC13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....</b>	<b>14</b>
<b>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....</b>	<b>15</b>
<b>ARTICLE UD1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES.....</b>	<b>15</b>
<b>ARTICLE UD2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>16</b>
<b>ARTICLE UD3 ACCES ET VOIRIE.....</b>	<b>16</b>
<b>ARTICLE UD4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....</b>	<b>17</b>
<b>ARTICLE UD5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....</b>	<b>18</b>
<b>ARTICLE UD6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....</b>	<b>18</b>
<b>ARTICLE UD7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....</b>	<b>18</b>
<b>ARTICLE UD8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....</b>	<b>19</b>
<b>ARTICLE UD9 EMPRISE AU SOL .....</b>	<b>19</b>
<b>ARTICLE UD10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>19</b>
<b>ARTICLE UD11 ASPECT EXTERIEUR.....</b>	<b>19</b>

## **TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... 22**

<b>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1 .....</b>	<b>22</b>
<b>ARTICLE AU1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES .....</b>	<b>22</b>
<b>ARTICLE AU1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>23</b>
<b>ARTICLE AU1-3 ACCES ET VOIRIE.....</b>	<b>24</b>
<b>ARTICLE AU1-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....</b>	<b>24</b>
<b>ARTICLE AU1-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....</b>	<b>25</b>
<b>ARTICLE AU1-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....</b>	<b>25</b>
<b>ARTICLE AU1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....</b>	<b>25</b>
<b>ARTICLE AU1-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....</b>	<b>26</b>
<b>ARTICLE AU1-9 EMPRISE AU SOL .....</b>	<b>26</b>
<b>ARTICLE AU1-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>26</b>
<b>ARTICLE AU1-11 ASPECT EXTERIEUR.....</b>	<b>26</b>
<b>ARTICLE AU1-12 STATIONNEMENT.....</b>	<b>27</b>
<b>ARTICLE AU1-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....</b>	<b>28</b>

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

<b>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2</b> .....	<b>29</b>
ARTICLE AU2-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES .....	29
ARTICLE AU2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES .....	29
ARTICLES AU2-3 à AU2-5 .....	29
ARTICLE AU2-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	29
ARTICLE AU2-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	30
ARTICLES AU2-8 à AU2-14 .....	30

## **TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE..... 31**

<b>CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b> .....	<b>31</b>
ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES .....	31
ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	33
ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE .....	33
ARTICLE A4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	33
ARTICLE A5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	34
ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	34
ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	35
ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	35
ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL .....	36
ARTICLE A10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	36
ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR .....	36
ARTICLE A12 STATIONNEMENT.....	37
ARTICLE A13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	37

## **TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ..... 38**

<b>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b> .....	<b>38</b>
ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES .....	38

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

<b>ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>39</b>
<b>ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE .....</b>	<b>39</b>
<b>ARTICLE N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....</b>	<b>40</b>
<b>ARTICLE N5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....</b>	<b>40</b>
<b>ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....</b>	<b>40</b>
<b>ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....</b>	<b>41</b>
<b>ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....</b>	<b>41</b>
<b>ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL N .....</b>	<b>41</b>
<b>ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>42</b>
<b>ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR .....</b>	<b>42</b>
<b>ARTICLE N12 STATIONNEMENT .....</b>	<b>42</b>
<b>ARTICLE N13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....</b>	<b>42</b>

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'Urbanisme.

### I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de VAUCIENNES.II –

### II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT AU REGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières conformément à l'article L. 126-I du Code de l'Urbanisme ;
2. Les articles : R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après.

**Article R.111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R.111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111-21** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### III-DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. divise le territoire intéressé en zones urbaines, à urbaniser, agricole et une zone naturelle.

1. Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U, elles sont regroupées au titre À du présent règlement et comprennent :

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

Zone UC ;

Zone UD. Cette zone comporte un secteur UDa ;

2. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU, elles sont regroupées au titre ÀI du présent règlement et comprennent :

Zone AUI ;

Zone AU2 ;

3. La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A, elle est présentée au titre IV du présent règlement et comprend :

Zone A avec un secteur Ax ;

4. La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N, elle est présentée au titre V du présent règlement.

5. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-I, sont répertoriés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

#### **IV - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L 123-I du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un P.O.S. 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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.

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE I

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

##### *Caractère de la zone :*

Cette zone correspond au centre ancien de VAUCIENNES, siège de toute l'activité traditionnelle du village mêlée à l'habitat. Elle correspond également au hameau de la Chaussée de Damery.

Le tissu urbain est dense et constitué de maisons anciennes généralement établies à l'alignement.

La zone est destinée à l'habitat, aux commerces ainsi qu'aux services. Elle intègre les activités artisanales et les exploitations viticoles et agricoles.

Au hameau de La Chaussée de Damery, à l'angle nord-ouest du carrefour formé par la route nationale 3 et la route départementale 22, la zone UC s'étend sur une partie de la parcelle 11 du plan de zonage. Pour des raisons de sécurité routière et de manière à dégager la visibilité du carrefour, il est imposé que les constructions soient établies en retrait de l'alignement.

##### ARTICLE UC1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat ;
- L'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.-421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et 11.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM



- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les silos agricoles collectifs constituant des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les carrières constituant des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les éoliennes de type aérogénérateur.

## **ARTICLE UC2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUVÈSES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de 500 mètres autour de l'église délimité en application de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifié sur les monuments historiques.

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et 11.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles indiquées à l'article UCI sont admises, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, 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 les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

Les constructions à usage d'habitation, de repos, de soins, de bureaux et scolaires comprises dans le secteur de protection contre le bruit figurant aux plans de zonage (hameau de « La Chaussée de

Damery ») sont admises à condition qu'elles soient conformes aux normes d'isolation acoustique prévues aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001.

### **ARTICLE UC3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

#### **2) Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont 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.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UC4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

#### **2) Assainissement**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

### **3) Autres réseaux**

Les lotissements et ensembles de constructions nouvelles doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

## **ARTICLE UC5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée à l'alignement ou lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie, l'alignement doit être matérialisé par une clôture minérale ou végétale.

Sous réserve de respecter les plans d'alignement applicables, ces normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

Au hameau de La Chaussée de Damery, à l'angle nord-ouest du carrefour formé par la route nationale 3 et la route départementale 22, sur la partie de la parcelle 11 du plan de zonage concernée par la zone UC, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

**ARTICLE UC7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A 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 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

**ARTICLE UC8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre les constructions existantes ou futures ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE UC9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UC10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

Cette hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

La règle de hauteur maximale ne s'applique pas aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes à usage agricole, ni aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

### **ARTICLE UC11 ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

#### **1) Revêtements**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduits de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Les constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions existantes.

#### **2) Façades**

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites. Elles doivent comporter des éléments d'architecture (baies, chaînage, corniches ou autres) qui rappellent le rythme des constructions à usage d'habitation de la rue où elles sont situées.

Les éléments de façade rapportés (ex : bardage de bâtiments d'activités ou de magasin) ne doivent occuper que le rez-de-chaussée de l'immeuble, soit un maximum de 3 mètres de hauteur.

Lorsque les façades de magasin sont réalisées dans une rue présentant des caractéristiques particulières ou sur un immeuble présentant un intérêt architectural, leur composition doit respecter les caractéristiques de cette rue et la composition de cet immeuble.

#### **3) Toitures**

Les toits doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45° pour les constructions principales.

Pour les vérandas, les garages et les annexes en général, la pente de toit pourra être plus réduite.  
Les tuiles seront de teinte traditionnelle. Les tuiles noires ou gris anthracite sont interdites.  
Les matériaux de substitution à la tuile devront respecter les teintes traditionnelles  
Les velux seront de type encastré de teinte s'harmonisant avec la couleur des tuiles.

### **5) Elévation**

Les affouillements et exhaussements de sols supérieurs à 2 m sont interdits sauf s'ils sont nécessaires pour une construction autorisée.

### **ARTICLE UC12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement ou de garage par habitation ou logement.

### **ARTICLE UC13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour les aménagements paysagers, la plantation d'essences locales (chêne, charme, tilleul, marronniers, arbres fruitiers...) est obligatoire.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

#### ***Caractère de la zone :***

Cette zone correspond à l'extension récente du village de VAUCIENNES, caractérisée par un bâti moins dense que dans le centre du village. Située autour du village, cette zone est destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, d'artisanat et aux exploitations agricoles et viticoles.

Le secteur UDa correspond à des constructions isolées dans la partie agricole du territoire où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Cela impose aux constructions qui le nécessitent de disposer d'un assainissement individuel.

#### **ARTICLE UD1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.-421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.-421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les silos agricoles collectifs constituant des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les carrières constituant des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les éoliennes de type aérogénérateur.

Règlement modifié

B u r e a u d ' é t u d e s G E O G R A M

**ARTICLE UD2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de 500 mètres autour de l'église délimité en application de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifié sur les monuments historiques.

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.-421-19 et 11.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles indiquées à l'article UD1 sont admises, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, 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 les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

**ARTICLE UD3 ACCES ET VOIRIE****1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible si moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM



Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

## **2) Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont 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.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UD4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

### **2) Assainissement**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

### **Secteur UDa :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions qui le requièrent doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un assainissement individuel.

### **3) Autres réseaux**

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

Les lotissements et ensembles de constructions nouvelles doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

#### **ARTICLE UD5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UD6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

L'alignement doit être matérialisé par une clôture minérale ou végétale.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Sous réserve de respecter les plans d'alignement applicables, cette règle peut ne pas être respectée pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et l'alignement ;
- la reconstruction à l'implantation initiale des constructions détruites par sinistre.

#### **ARTICLE UD7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A 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 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

**ARTICLE UD8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre les constructions existantes ou futures ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE UD9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.

En cas de sinistre, la reconstruction avec une emprise égale à l'emprise initiale est autorisée.

Cette règle d'emprise au sol maximale ne s'applique pas aux installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE UD10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

Cette hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.

En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

La règle de hauteur maximale ne s'applique pas aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes à usage agricole, ni aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

**ARTICLE UD11 ASPECT EXTERIEUR**

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

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

### 1) Revêtements

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduits de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Les constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions existantes.

### 2) Façades

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites. Elles doivent comporter des éléments d'architecture (baies, chaînage, corniches ou autres) qui rappellent le rythme des constructions à usage d'habitation de la rue où elles sont situées.

Les éléments de façade rapportés (ex : bardage de bâtiments d'activités ou de magasin) ne doivent occuper que le rez-de-chaussée de l'immeuble, soit un maximum de 3 mètres de hauteur.

Lorsque les façades de magasin sont réalisées dans une rue présentant des caractéristiques particulières ou sur un immeuble présentant un intérêt architectural, leur composition doit respecter les caractéristiques de cette rue et la composition de cet immeuble.

### 3) Toitures

Les toits doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45° pour les constructions principales.

Pour les vérandas, les garages et les annexes en général, la pente de toit pourra être plus réduite.

Les tuiles seront de teinte traditionnelle.

Les matériaux de substitution à la tuile devront respecter les teintes traditionnelles

Les velux seront de type encastré de teinte s'harmonisant avec la couleur des tuiles.

### 5) Elévation

Les affouillements et exhaussements de sols supérieurs à 2 m sont interdits sauf s'ils sont nécessaires pour une construction autorisée.

## ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

- construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par habitation ou logement ;
- logements locatifs financés avec un prêt de l'Etat : 1 place de stationnement par habitation ou logement ;
- construction à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface commerciale ;
- construction à usage artisanal ou industriel : 1 place de stationnement par emploi.

### **ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour les aménagements paysagers, la plantation d'essences locales (chêne, charme, tilleul, marronniers, arbres fruitiers...) est obligatoire.

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

#### *Caractère de la zone :*

Il s'agit d'une zone insuffisamment desservie par les réseaux, mais dont la desserte peut être assurée par la prolongation des réseaux existants à proximité immédiate de la zone, ces réseaux ayant des capacités suffisantes pour la nouvelle desserte.

Elle est destinée à l'extension de l'habitat et des activités sous forme organisée.

La zone AU1 doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de la zone peut faire l'objet de plusieurs phases de réalisation.

Les constructions et lotissements ne sont admis que si les équipements existants ou prévus sont suffisants compte tenu des constructions projetées.

#### **ARTICLE AU1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article 11.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles 11.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article 11.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles 11.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;

- les silos agricoles destinés à un stockage collectif ainsi que les élevages ;

- les ouvertures et exploitations de carrières ;

- les éoliennes de type aérogénérateur ;

- les aménagements ne répondant pas aux orientations particulières du Plan d'Aménagement et de Développement Durable du plan local d'urbanisme.

### **ARTICLE AU1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les affouillements et exhaussements visés aux articles 11.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol doit faire partie d'une opération d'ensemble conformément aux orientations particulières du Plan d'Aménagement et de Développement Durable du plan local d'urbanisme.

Les constructions et les lotissements ne sont admis que si les équipements existants ou prévus sont suffisants compte tenu des constructions projetées. En outre, ils ne sont admis que s'ils peuvent s'intégrer à l'équipement d'ensemble du secteur et à condition que la disposition des constructions projetées permette un aménagement harmonieux de l'ensemble de la zone en tenant compte des projets ultérieurs.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles indiquées à l'article AU1 sont admises, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition :

- de ne pas générer de périmètre d'isolement ;

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, 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 les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant ;

- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

### **ARTICLE AU1-3 ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

L'emprise des voies nouvelles doit être au moins de 5 mètres.

### **ARTICLE AU1-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

#### **2) Assainissement**

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM



Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

### **3) Autres réseaux**

Les lotissements et ensembles de constructions nouvelles doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

#### **ARTICLE AU1-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU1-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cette disposition s'applique également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

~~Cette disposition ne s'applique pas pour les espaces collectifs aménagés et plantés demandés à l'article AU1-13 dans le cadre de la création de lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation de plus de 5000m<sup>2</sup>. Pour ces espaces publics, il sera fait application de la règle de l'article AU1-7.~~

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.

#### **ARTICLE AU1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Ce retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

#### **ARTICLE AU1-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës et implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

#### **ARTICLE AU1-9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

#### **ARTICLE AU1-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment en excluant les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximale est de 8 mètres au faîtage.

#### **ARTICLE AU1-11 ASPECT EXTERIEUR**

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

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

##### **1) Revêtements**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Sont interdits :

- les enduits blancs ; il est recommandé d'utiliser des couleurs comportant une pointe de terre d'ombre ;
- l'emploi sans enduits de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Les constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions environnantes.

## 2) Façades

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites. Elles doivent comporter des éléments d'architecture (baies, chaînage, corniches ou autres) qui rappellent le rythme des constructions à usage d'habitation de la rue où elles sont situées.

~~Pour les menuiseries et fermetures extérieures, on évitera la couleur blanche et les ossatures en aluminium. On recommandera la teinte bronze foncé.~~

Les éléments de façade rapportés (ex : bardage de bâtiments d'activités ou de magasin) ne doivent occuper que le rez-de-chaussée de l'immeuble, soit un maximum de 3 mètres de hauteur.

Lorsque les façades de magasins sont réalisées dans une rue présentant des caractéristiques particulières ou sur un immeuble présentant un intérêt architectural, leur composition doit respecter les caractéristiques de cette rue et la composition de cet immeuble.

## 3) Toitures

Les toits doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45° pour les constructions principales.

Pour les vérandas, les garages et les annexes en général, la pente de toit pourra être plus réduite.

Les tuiles seront de teinte traditionnelle. Les tuiles noires ou gris anthracite sont interdites.

Les matériaux de substitution à la tuile devront respecter les teintes traditionnelles

Les velux seront de type encastré de teinte s'harmonisant avec la couleur des tuiles.

## 5) Elévation

Les affouillements et exhaussements de sols supérieurs à 2 m sont interdits sauf s'ils sont nécessaires pour une construction autorisée. La dalle du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 30 centimètres le niveau du sol.

### ARTICLE AU1-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des nouvelles constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement en dehors des constructions et sur la propriété privée.

Deux places visiteurs doivent être aménagées par tranche de cinq logements nouveaux. Ces places visiteurs doivent être directement accessibles depuis la voirie et être aménagées dans le cadre de la conception d'aménagement d'ensemble de la zone.

### **ARTICLE AU1-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour les aménagements paysagers, la plantation d'essences locales (chêne, charme, tilleul, marronniers, arbres fruitiers...) est obligatoire.

~~Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 5% au moins de cette superficie doivent être aménagés en espaces collectifs aménagés et plantés.~~

~~Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.~~

Des plantations d'accompagnement sont à réaliser en bordure nord de la zone AU1 selon l'emplacement figurant au plan de zonage en tant qu'espace à boiser. Cet espace peut être réalisé soit sur les propriétés privées, soit constituer tout ou partie de l'espace collectif aménagé et planté demandé précédemment pour les lotissements de plus de 5000 m<sup>2</sup>.

## CHAPITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

### *Caractère de la zone :*

La zone AU2 regroupe les terrains agricoles non équipés qui sont appelés à l'urbanisation future à long terme en raison de leur situation à proximité du village.

Ces terrains qui constituent une réserve foncière sont à protéger avec vigueur. Ils gardent leur vocation agricole jusqu'à la modification du plan local d'urbanisme qui rendra possible leur urbanisation.

Tous les modes d'occupation y sont interdits en vue de préserver leur valeur agricole jusqu'à leur équipement.

### **ARTICLE AU2-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes constructions, occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles nécessaires à la création des réseaux destinés à l'équipement de la zone où ceux présentant un caractère d'intérêt public.

### **ARTICLE AU2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Des occupations et utilisations du sol et constructions sont admises si elles sont destinées à la réalisation de réseaux ou de voiries nécessaires à la desserte de la zone en vue de son développement, ou bien pour la création de réseaux présentant un caractère d'intérêt public.

### **ARTICLES AU2-3 à AU2-5**

Non réglementés.

### **ARTICLE AU2-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

Ces dispositions peuvent ne pas être respectées pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE AU2-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Ce retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

**ARTICLES AU2-8 à AU2-14**

Non réglementés.

## TITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### *Caractère de la zone :*

Il s'agit d'une zone de protection des richesses naturelles : vignoble, terres agricoles.

Elle comprend un secteur Ax qui correspond aux périmètres de protection de points de captage d'eau potable et des installations de distribution ou de stockage de l'eau potable.

En tant qu'outil de travail agricole et viticole, cette zone fait l'objet d'une protection très rigoureuse contre tous les modes d'occupation des sols.

Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricoles et viticoles ne sont donc pas admis et doivent être intégrés dans le tissu urbain ainsi que dans les zones d'urbanisation future. Toutefois l'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que les loges viticoles sont autorisées, ainsi que les habitations des exploitants agricoles lorsqu'elles accompagnent des bâtiments existants.

Cette zone est concernée par l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme réglementant les constructions le long des voies classées à grande circulation, dans le cas présent le long de la Route Nationale 3.

Cette zone est également concernée par l'application des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé de la route Nationale n°3 et de la ligne S.N.C.F. de Noisy-le-Sec à Strasbourg.

Enfin, au nord-est du territoire communal, cette zone est en partie concernée par la zone inondable B de la Mame dite de stockage. Dans cette zone, les constructions ne peuvent être admises si elles sont susceptibles de gêner le bon écoulement de l'eau en temps de crue ou si elles sont de nature à réduire le champ d'expansion des crues.

#### **ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les silos agricoles destinés à un stockage collectif ainsi que les élevages ;
- les ouvertures et exploitations de carrières ;
- les éoliennes de type aérogénérateur ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- toute construction, installation ou implantation susceptible de gêner le bon écoulement de l'eau en temps de crue ou de nature à réduire le champ d'expansion des crues, notamment dans la zone inondable B de la Marne spécifiée au plan des servitudes d'utilité publiques.

Sont également interdites les constructions, ouvrages et installations nouvelles qui ne sont pas nécessaires :

- au fonctionnement des services publics ;
- à la réalisation d'un intérêt collectif ;
- à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques ;
- au logement des exploitants agricoles ;
- à l'extension des constructions existantes, ainsi que les annexes et dépendances de ces constructions ;
- à la reconstruction après sinistre des constructions existantes ;
- au stockage des outils, produits ou matériels agricoles dans des loges viticoles.

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM



**ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant aux plans.

Les constructions comprises dans le secteur de protection contre le bruit figurant aux plans de zonage (hameau de « La Chaussée de Damery ») et qui nécessitent une isolation contre le bruit, sont admises à condition qu'elles soient conformes aux normes d'isolation A acoustique prévues aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001.

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles sont admises si elles complètent des bâtiments existants et sont nécessaires à l'exploitation agricole.

**Secteur Ax :**

Les constructions, installations et ouvrages, ou encore travaux divers ne sont admis que s'ils sont nécessaires au captage et au stockage des eaux destinées à l'alimentation en eau potable.

**ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

**ARTICLE A4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

## **2) Assainissement**

Pour les eaux usées domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité.

Dans l'attente d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif doit être créé pour toute construction qui le requiert.

Ce dispositif doit être conforme au Règlement Sanitaire Départemental en vigueur. Il devra en outre être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordé obligatoirement au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci aura été réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eau pluviale est interdite.

L'assainissement des eaux pluviales doit être assuré par un système individuel conforme aux normes sanitaires en vigueur.

## **3) Autres réseaux**

Les constructions doivent avoir des réseaux électrique et téléphonique enterrés.

### **ARTICLE A5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En application de l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme, la route nationale N3 étant classée à grande circulation, les constructions doivent observer un recul de 75 mètres de part et d'autre de cette route.

Cette obligation ne s'impose pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricoles ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait est mesuré à partir de l'alignement des voies et doit être au moins égal à :

- 9 mètres de l'alignement des voies communales et chemins ruraux ;
- 25 mètres de l'alignement des routes nationales et départementales.

Sous réserve de respecter les plans d'alignement applicables, cette règle peut ne pas être respectée pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et l'alignement ;
- la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre.

#### **Secteur Ax :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 1 mètre.

#### **ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Ce retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative
- la reconstruction des constructions détruites par sinistre.

#### **ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre les constructions existantes ou futures ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

#### **ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale autorisée pour les loges viticoles est de 8 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE A10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment en excluant les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions est de :

- 3,50 mètres pour les loges viticoles ;
- 8 mètres pour les autres constructions.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.

En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

La règle de hauteur maximale ne s'applique pas aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes à usage agricole, ni aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

#### **ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR**

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

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

##### **1) Revêtements**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduits de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les bardages de tôle ondulée ;
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Les constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions environnantes.

### 3) Toitures

~~Les toits doivent avoir être d'une pente identique à la pente des toitures environnantes.~~

~~Les toitures terrasses sont interdites.~~

~~Les chiens assis ne sont pas autorisés.~~

Pour les logements autorisés, les toits doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°

### 5) Elévation :

~~Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.~~

## ARTICLE A12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et activités, et doit être assuré en dehors des voies publiques.

## ARTICLE A13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- les défrichements sont interdits ;
- les coupes et abattages sont soumis à déclaration.

Pour les aménagements paysagers, la plantation d'essences locales (chêne, charme, tilleul, marronniers, arbres fruitiers...) est obligatoire.

## TITRE V

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### *Caractère de la zone*

Il s'agit d'une zone naturelle dont il convient de préserver le caractère et les attraits. Elle correspond aux terres de la vallée de la Marne soumises à des inondations et aux massifs boisés.

Cette zone est concernée par l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme réglementant les constructions le long des voies classées à grande circulation, dans le cas présent le long de la Route Nationale 3.

Cette zone est également concernée par l'application des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé de la route Nationale N3 et de la ligne S.N.C.F. de Noisy-le-Sec à Strasbourg.

La Route Nationale 3 traverse cette zone. Elle est classée route à grande circulation, ce qui impose des règles de recul particulières le long de cette voie, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Toute construction, installation ou implantation susceptible de gêner le bon écoulement de l'eau en temps de crue ou de nature à réduire le champ d'expansion des crues est interdite.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- L'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.42 1 -23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.-421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les silos agricoles destinés à un stockage collectif ainsi que les élevages ;
- les ouvertures et exploitations de carrières ;
- les éoliennes de type aérogénérateur ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises.

Sont également interdites les constructions, ouvrages et installations nouvelles qui ne sont pas nécessaires :

- au fonctionnement des services publics, notamment des services de la SNCF ;
- à l'assainissement collectif des eaux usées ;
- à des travaux hydrauliques d'intérêt collectif
- à l'extension, l'aménagement, l'entretien, ou encore la reconstruction après sinistre des constructions existantes.

#### **ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les constructions comprises dans le secteur de protection contre le bruit figurant aux plans de zonage (hameau de « La Chaussée de Damery ») et qui nécessitent une isolation contre le bruit, sont admises à condition qu'elles soient conformes aux normes d'isolation acoustique prévues aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001.

#### **ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

#### **ARTICLE N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie conformément aux règlements en vigueur relatifs aux normes d'équipement et de fonctionnement de ces installations.

##### **2) Assainissement**

Les eaux usées doivent être évacuées conformément aux règlements en vigueur relatifs aux normes d'équipement et de fonctionnement de ces installations.

#### **ARTICLE N5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En application de l'article L1111.4 du Code de l'urbanisme, la route nationale N°3 étant classée à grande circulation, les constructions doivent observer un recul de 75 mètres de part et d'autre de cette route.

Cette obligation ne s'impose pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricoles ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait est mesuré à partir de l'alignement des voies et doit être au moins égal à :

- 9 mètres de l'alignement des voies communales et chemins ruraux ;
- 25 mètres de l'alignement des routes nationales et départementales.

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM



Sous réserve de respecter les plans d'alignement applicables, cette règle peut ne pas être respectée pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et l'alignement ;
- la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre.

#### **ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Ce retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative
- la reconstruction des constructions détruites par sinistre.

#### **ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre les constructions existantes ou futures ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

#### **ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL N**

L'emprise au sol sera limitée à 10 % de la surface parcellaire

Règlement modifié

Bureau d'études GEOGRAM

### **ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment en excluant les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Pour toutes les constructions nouvelles la hauteur maximale autorisée est de 5 mètres.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.

En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

La règle de hauteur maximale ne s'applique pas aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes à usage agricole, ni aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

### **ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR**

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

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel et urbain en application de l'article R11 1-21 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE N12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE N13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés à conserver figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- les défrichements sont interdits ;
- les coupes et abattages sont soumis à déclaration.

Pour les aménagements paysagers, la plantation d'essences locales (chêne, charme, tilleul, marronniers, arbres fruitiers...) est obligatoire.