



COMMUNE de

SEPT-SAULX

Règlement littéral

Vu pour être annexé à la délibération
du

Approuvant l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Nathalie MIRAVETE

Vice-Présidente

Transmission en Sous-Préfecture en annexe

de la délibération du

approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

D1



**AGENCE
D'URBANISME** Région
de Reims
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE

Place des droits de l'Homme – 51084 REIMS CEDEX –
Tel : 03.26.77.42.80 – Fax : 03.26.82.52.21 – www.audrr.fr

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
.....	
Chapitre 1 : zone UC	3
Chapitre 2 : zone UD	11
Chapitre 3 : zone UE	19
Chapitre 4 : zone UX	24
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	32
.....	
Chapitre 5 : zone AU	32
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	39
.....	
Chapitre 6 : zone A	39
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES & FORESTIERES	46
.....	
Chapitre 7 : zone N	46

SOMMAIRE GENERAL

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme consultable sur <https://www.legifrance.gouv.fr/>.

Il s'applique sur l'ensemble du territoire communal de SEPT-SAULX.

U TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3

UC

Chapitre 1 : zone UC

- ⇒ *Les ouvrages techniques (installations et constructions) nécessaires au fonctionnement du service public et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par le présent règlement d'urbanisme;*
- ⇒ *Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de la réalisation d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.*

1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Les usages, affectations des sols, constructions et activités interdits sont :

1.1.1. Les constructions, usages et affectations des sols et les activités incompatibles avec la vocation mixte d'un centre-bourg villageois occasionnant des nuisances de type sonore, olfactive ou tout autre gêne, pollution, susceptible de nuire à la qualité de vie des habitants, à la qualité urbaine, environnementale et paysagère.

1.1.2. Les usages et les activités suivantes :

- ⇒ les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique ;
- ⇒ la création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- ⇒ les habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, les résidences mobiles de loisirs destinées à une occupation permanente;
- ⇒ les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- ⇒ les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- ⇒ Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

1.1.3. Tous travaux et aménagements, y compris le remblaiement, altérant significativement le fonctionnement hydraulique des milieux humides, cours d'eau et fossés.

1.1.4. Toutes constructions et installations ainsi que les aménagements de nature à compromettre les « espaces de jardins à maintenir » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 1.2.

1.1.5. Les sous-sols.

1.2 Les usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) sont:

1.2.1. Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires, aux activités d'artisanat et de commerce de détail, aux activités de commerce de

gros à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage (nuisances, pollutions ou risques).

1.2.2. Les exhaussements (remblais) et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par l'un des motifs suivants :

- ⇒ par la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
- ⇒ par des aménagements hydrauliques ou énergétiques autorisés,
- ⇒ par des aménagements contribuant à une mise en valeur du paysage,
- ⇒ par une restauration/ création de support pour la biodiversité,

et qu'ils ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances et des risques, des dysfonctionnements sanitaires **et/ou** de porter atteinte à la qualité du paysage local.

Les affouillements nécessaires à la réalisation des fondations et des fouilles archéologiques ne sont pas concernés par cette règle.

1.2.3. Les coupes et abattages d'un ou plusieurs arbres dans les « haies et alignements d'arbres à préserver », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition d'être justifiés par l'un des motifs suivants :

- ⇒ d'intérêt général,
- ⇒ des raisons sanitaires (santé des autres arbres)
- ⇒ de sécurité (protection des personnes et des biens)
- ⇒ d'esthétisme et de composition paysagère

1.2.4. Seuls les abris de jardins sont admis dans les « espaces de jardins à maintenir », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme. Ils ne sont en aucun cas destinés à accueillir des biens ou équipements sensibles au regard de l'aléa crue potentiel.

1.2.5. Les travaux, installations et aménagements dans les « sentes à conserver », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition de ne pas compromettre leur maintien et qu'ils soient justifiés par la valorisation ou la sécurisation du cheminement.

1.2.6. Les nouvelles constructions sont admises à l'intérieur des « *périmètres impactés par des prescriptions acoustiques* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, à condition de respecter les normes édictées par arrêté préfectoral (voir Annexes E1 du PLU).

1.2.7. 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.

2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Implantation des constructions et installations

2.1.1. Indépendamment des dispositions 2.1.3 et 2.1.4 ci-après, les règles d'implantation des constructions et installations ne s'imposent pas aux saillies de faible emprise (balcons,

U TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

5

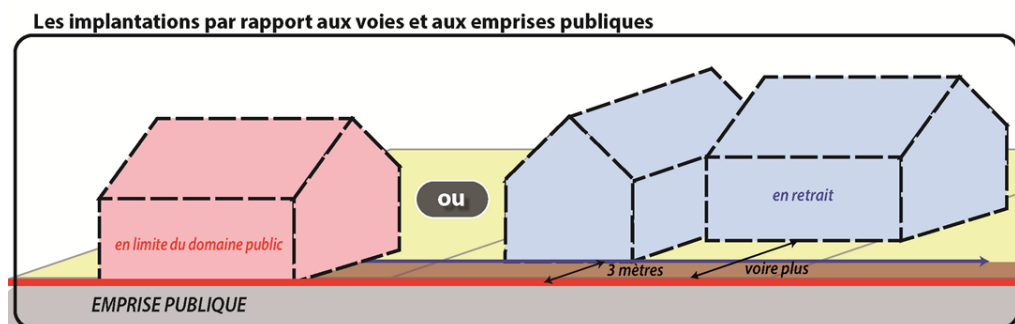
UC

terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans les marges de recul/retrait fixées par le présent règlement. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul ou retrait éventuelles.

2.1.2. En dehors des ouvrages de franchissement des cours d'eau, qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations doivent être édifiées en recul des berges de la « Vesle et de son bras à protéger », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme. Le recul est mesuré à partir du point le plus haut de la berge et ne pourra être inférieur à 6 m pour la Vesle et 2 m pour son bras.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

2.1.3.1. L'implantation des constructions et installations à créer et/ou à modifier est autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. A défaut d'être implantée à l'alignement, les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.



2.1.3.2. Dans le cas d'une extension d'une construction existante (à la date d'approbation du présent PLU) ne respectant pas la règle précédente, celle-ci pourra s'implanter à une distance au moins égale à celle qui sépare la construction existante de la voie.

2.1.3.3. L'isolation en façade des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) pourra toutefois être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au 2.1.3.1 ci-dessus.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

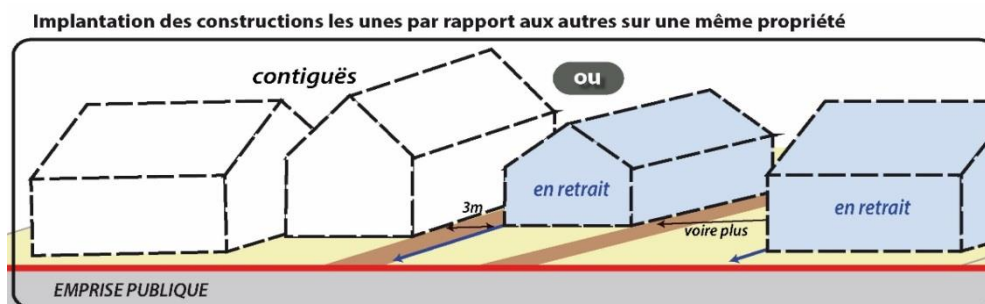
2.1.4.1. L'implantation des constructions et installations en limite séparative est autorisée. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions et installations respectent, en tout point, un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite séparative considérée.

2.1.4.2. Dans le cas d'une extension d'une construction existante (à la date d'approbation du présent PLU) ne respectant pas la règle précédente, celle-ci pourra s'implanter à une distance au moins égale à celle qui sépare la construction existante de la limite séparative.

2.1.4.3. L'isolation en façade des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) pourra toutefois être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au 2.1.4.1 ci-dessus.

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

2.1.5.1. Plusieurs constructions à destination d'habitation non contiguës ou mitoyennes, sur un terrain appartenant à un même propriétaire, doivent être implantées en respectant l'une par rapport à l'autre une distance minimale de 3 m.



2.1.5.2. L'isolation en façade des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) pourra toutefois être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au 2.1.5.1 ci-dessus.

2.2. Volumétrie

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions :

Dans les secteurs identifiés sous forme d' « Espaces de jardin à maintenir » sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme, l'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 20 m², cumulée par unité foncière.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions, bâtiments et installations:

2.2.2.1. La hauteur des constructions et installations est mesurée au niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée jusqu'à l'acrotère, à l'égout du toit ou au faîtage. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. Les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur.

U TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

7

UC

- 2.2.2.2. Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit. Elles ne pourront dépasser la hauteur de 10 m au faitage.
- 2.2.2.3. Lorsqu'une construction nouvelle s'implante en mitoyenneté d'une construction existante dépassant la hauteur fixée, le dépassement de la hauteur maximale est autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 2.2.2.4. Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder de plus de 50 cm la hauteur maximale autorisée.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte paysager:

- 2.3.1.1. Les constructions (à édifier ou à modifier) ne doivent pas porter atteinte, de par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur (bâtiments, installations ou ouvrages), au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.2. L'aspect extérieur des constructions existantes :

- 2.3.2.1. Les constructions existantes appartenant au bâti ancien à réhabiliter ou rénover doivent conserver les caractéristiques architecturales des façades comme les éléments de décor (les ferronneries, les éléments de modénature existants et destinés à être vus).
- 2.3.2.2. Dans le cas d'agrandissement ou d'extension de la construction existante, l'aspect des éléments de modénature (les éléments solidaires d'ornementation de la façade) devra être poursuivi sur l'agrandissement ou l'extension projetée.

2.3.3. L'aspect extérieur des clôtures :

- 2.3.3.1. La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 m.
- 2.3.3.2. Le dépassement de la hauteur précitée est autorisé pour la reconstruction à l'identique et la restauration de clôtures existantes. La hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture initiale.
- 2.3.3.3. Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle majeur pour l'écoulement des eaux pluviales et, en limite de zone agricole et naturelle, au déplacement de la petite faune.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables à réaliser :

2.4.1.1. Dans le cas d'une construction nouvelle, le projet doit respecter une part minimale d'espace non-imperméabilisé de type espaces verts correspondant à 20% de la superficie de l'unité foncière.

2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs :

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

2.4.2.2. Les plantations devront être composées d'essences variées.

2.4.2.3. Dans le cas d'opération de lotissement ou d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % de la superficie totale est réalisé en espace vert d'accompagnement.

2.4.3. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger :

2.4.3.1. Les coupes et abattages dans les « *haies et alignements d'arbres à préserver* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sont admis sous conditions fixées à l'article 1.2 relatif aux « usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) ». Ils seront remplacés ou compensés à proximité immédiate par une composition en qualité et quantité équivalente.

2.5. Stationnement

2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement :

2.5.1.1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations est réalisé en-dehors des voies publiques ou privées.

2.5.1.2. Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (emplacements en garage compris) :

- ⇒ Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places de stationnement minimum.
- ⇒ Pour les constructions à destination commerciale : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface commerciale ;
- ⇒ Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

U TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

9

UC

Le stationnement vélo :

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

- ⇒ 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1 000 m².
- ⇒ 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1 000 m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1 000 m².

2.5.1.4. Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

3 Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte et d'accès aux terrains:

3.1.1.1. 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 fond voisin.

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

3.1.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à minimiser la gêne causée à la circulation publique et les risques pour les usagers. Ces accès devront présenter une largeur minimale de 3,5 m.

3.1.1.4. En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 5 m et sera implanté à 3 m minimum de la construction en front de rue.

3.1.2. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

3.1.2.1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent correspondre à la circulation prévisible et à la circulation des véhicules de sécurité. Elles doivent permettre la circulation sécurisée des modes de circulation doux (piétons, cycles...).

3.1.2.2. 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.

3.1.2.3. Le tracé des « sentes à conserver », identifié aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, doit être maintenu. Ces cheminements doivent être aisément praticables et accessibles.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau :

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

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Le traitement des eaux usées :

3.2.2.1. Les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

3.2.2.3. Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace des milieux naturels.

Le traitement des eaux pluviales :

3.2.2.4. Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf impossibilité technique. L'infiltration in situ devra être réalisée dans des ouvrages privés non rétrocédables, sans rejet au réseau public.

3.2.2.5. Les aires de stationnement seront aménagées de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement sur l'unité foncière.

Récupération des eaux pluviales:

3.2.2.6. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur. Elles devront rester accessibles pour leur contrôle.

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux électriques et numériques :

3.2.3.1. Toute construction nouvelle ou installation le nécessitant doit être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphonie et aux autres réseaux de communication électronique ou numérique, dès lors qu'ils existent.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 : zone UD

- ⇒ *Les ouvrages techniques (installations et constructions) nécessaires au fonctionnement du service public et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par le présent règlement d'urbanisme;*
- ⇒ *Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de la réalisation d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.*

1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Les usages, affectations des sols, constructions et activités interdits sont :

- 1.1.1. Les constructions, usages et affectations des sols et les activités occasionnant des nuisances de type sonore, olfactive ou tout autre gêne, pollution, susceptible de nuire à la qualité de vie des habitants, à la qualité urbaine, environnementale et paysagère et incompatibles avec la vocation résidentielle de zone.
- 1.1.2. Les usages et les activités suivantes :
- ⇒ les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique ;
 - ⇒ la création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
 - ⇒ les habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, les résidences mobiles de loisirs destinées à une occupation permanente;
 - ⇒ les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
 - ⇒ les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - ⇒ Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
- 1.1.3. Tous travaux et aménagements, y compris le remblaiement, altérant significativement le fonctionnement hydraulique des milieux humides, cours d'eau et fossés.
- 1.1.4. Les sous-sols.
- 1.1.5. Les constructions et installations de toute nature dans le périmètre d'isolement d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) identifié aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

1.2 Les usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) sont:

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.2.1. Les constructions et installations destinées aux commerces et activités de service, aux bureaux sont admises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance, pollution ou risque incompatibles avec le caractère résidentiel du voisinage.

1.2.2. Les exhaussements (remblais) et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés :

- ⇒ par la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
- ⇒ par des aménagements hydrauliques ou énergétiques autorisés,
- ⇒ par des aménagements contribuant à une mise en valeur du paysage,
- ⇒ par une restauration/ création de support pour la biodiversité,

et qu'ils ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances et des risques, des dysfonctionnements sanitaires et/ou de porter atteinte à la qualité du paysage local.

Les affouillements nécessaires à la réalisation des fondations et des fouilles archéologiques ne sont pas concernés par cette règle.

1.2.3. Les travaux, installations et aménagements dans les « *sentés à conserver* » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sont admis à condition de ne pas compromettre leur maintien et qu'ils soient justifiés par la valorisation ou la sécurisation du cheminement.

1.2.4. Les nouvelles constructions sont admises à l'intérieur des « *périmètres impactés par des prescriptions acoustiques* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, à condition de respecter les normes édictées par arrêté préfectoral (voir Annexes E1 du PLU).

1.2.5. 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.

Dans le Secteur UD¹ :

1.2.6. Sont autorisées, sous réserve de l'application des autres dispositions du présent règlement d'urbanisme (et notamment de l'article 2.2) et de l'arrêté préfectoral du 05 décembre 1989 relatif à la protection du captage situé au lieudit « Le Village Sud » :

- L'extension limitée des constructions existantes ;
- La construction d'annexes en dehors du périmètre de protection rapproché du captage « village sud » tel que mentionné sur le Plan des Servitudes d'Utilité Publique annexé au PLU (Document E1a).

2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Implantation des constructions et installations

2.1.1. Indépendamment des dispositions 2.1.3 et 2.1.4 ci-après, les règles d'implantation des constructions et installations ne s'imposent pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans les marges de recul/retrait fixées par le présent règlement. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul ou retrait éventuelles.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

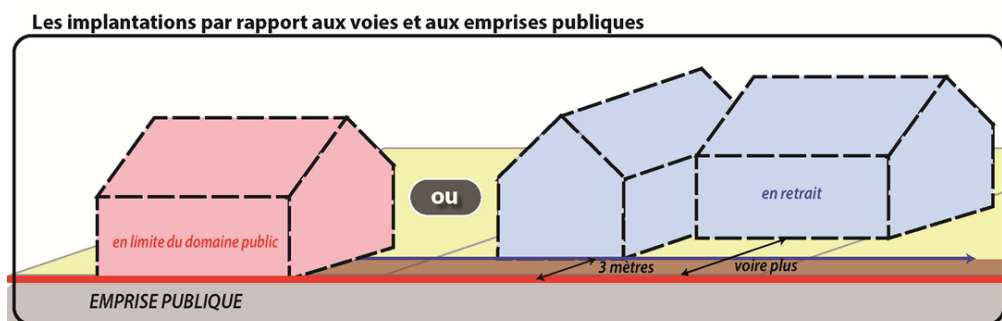
13

2.1.2. En dehors des ouvrages de franchissement des cours d'eau, qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations doivent être édifiées en recul des berges de la « Vesle et de son bras à protéger », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme. Le recul est mesuré à partir du point le plus haut de la berge et ne pourra être inférieur à 6 m pour la Vesle et 2 m pour son bras.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

UD

2.1.3.1. L'implantation des constructions et installations à créer et/ou à modifier est autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. A défaut, les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.



2.1.3.2. Dans le cas d'une extension d'une construction existante (à la date d'approbation du présent PLU) ne respectant pas la règle précédente, celle-ci pourra s'implanter à une distance au moins égale à celle qui sépare la construction existante de la voie.

2.1.3.3. L'isolation en façade des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) pourra toutefois être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au 2.1.3.1 ci-dessus.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

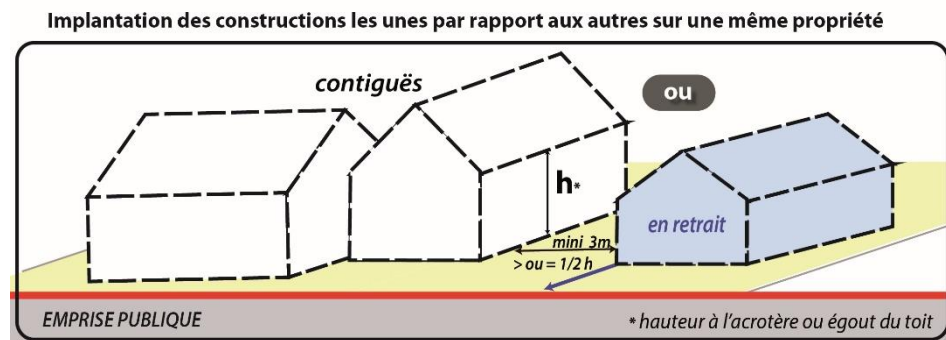
2.1.4.1. L'implantation des constructions et installations en limite séparative est autorisée. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions et installations respectent, en tout point, un retrait minimal égal à la moitié de la hauteur (mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit) de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m par rapport à la limite séparative considérée.

2.1.4.2. Dans le cas d'une extension d'une construction existante (à la date d'approbation du présent PLU) ne respectant pas la règle précédente, celle-ci pourra s'implanter à une distance au moins égale à celle qui sépare la construction existante de la limite séparative.

2.1.4.3. L'isolation en façade des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) pourra toutefois être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au 2.1.4.1 ci-dessus.

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

2.1.5.1. Les constructions à destination d'habitation non contiguës ou mitoyennes, sur un terrain appartenant à un même propriétaire, doivent être implantées en respectant l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée par rapport au niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit, de la plus haute construction à destination d'habitation) sans pouvoir être inférieure à 3 m.



2.1.5.2. L'isolation en façade des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) pourra toutefois être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au 2.1.5.1 ci-dessus.

2.2. Volumétrie

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions :

2.2.1.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de l'unité foncière.

Secteur UD¹ :

2.2.1.2. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de l'unité foncière.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions et installations :

2.2.2.1. La hauteur des constructions et installations est mesurée au niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée jusqu'à l'acrotère, à l'égout du toit ou au faîtage. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. Les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur.

2.2.2.2. Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit. Elles ne pourront dépasser la hauteur de 10 m au faîtage.

2.2.2.3. L'ensemble des constructions à destination d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables soit :

- ⇒ un rez-de-chaussée et un comble aménageable ou
- ⇒ un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.2.2.4. Lorsqu'une construction nouvelle s'implante en mitoyenneté d'une construction existante dépassant la hauteur fixée, le dépassement de la hauteur maximale est autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

2.2.2.5. Dans le cas d'installation de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1 Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte :

2.3.1.1 Les constructions (à édifier ou à modifier) ne doivent pas porter atteinte, de par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur (bâtiments, installations ou ouvrages), au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.2 L'aspect extérieur des constructions existantes :

2.3.2.1 Les constructions existantes appartenant au bâti ancien à réhabiliter ou rénover doivent conserver les caractéristiques architecturales des façades comme les éléments de décor (les ferronneries, les éléments de modénature existants et destinés à être vus).

Dans le cas d'agrandissement ou d'extension de la construction existante, l'aspect des éléments de modénature (les éléments solidaires d'ornementation de la façade) devra être poursuivi sur l'agrandissement ou l'extension projeté.

2.3.3 L'aspect extérieur des clôtures:

2.3.3.1 La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 m.

2.3.3.2 Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle majeur pour l'écoulement des eaux pluviales et en limite de zone agricole et naturelle au déplacement de la petite faune.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables à réaliser :

2.4.1.1. Dans le cas d'une construction nouvelle, le projet doit respecter une part minimale d'espace non-imperméabilisé de type espaces verts en pleine terre correspondant à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

U TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

16

UD

2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs :

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

2.4.2.2. Les plantations devront être composées d'essences variées.

2.4.2.3. Dans le cas d'opération de lotissement ou d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % de la superficie est réalisé en espace vert d'accompagnement.

2.5. Stationnement

2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement :

2.5.1.1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations est réalisé en-dehors des voies publiques ou privées.

2.5.1.2. Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (emplacements en garage compris) :

- ⇒ Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places de stationnement minimum ;
- ⇒ Pour les constructions à destination commerciale : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface commerciale ;
- ⇒ Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Le stationnement vélo :

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

- ⇒ 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1 000 m² ;
- ⇒ 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1 000 m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1 000 m².

2.5.1.4. Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place pour 10 logements.

3 Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte et d'accès aux terrains:

3.1.1.1. 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 fond voisin.

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

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3.1.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à minimiser la gêne causée à la circulation publique et les risques pour les usagers. Ces accès devront présenter une largeur minimale de 4 m.

3.1.1.4. En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 5 m et sera implanté à 3 m minimum de la construction en front de rue.

3.1.2. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

3.1.2.1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent correspondre à la circulation prévisible et à la circulation des véhicules de sécurité. La largeur totale de la voie ne doit pas être inférieure à 8 m et devra comporter au minimum un trottoir d'au moins 1,50 m.

3.1.2.2. 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. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie devra être préservée.

3.1.2.3. Le tracé des « sentes à conserver », identifié aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, doit être maintenu. Ces cheminements doivent être aisément praticables et accessibles.

3.2. **Desserte par les réseaux**

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau :

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

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

Le traitement des eaux usées :

3.2.2.1. Les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

3.2.2.3. Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace des milieux naturels.

Le traitement des eaux pluviales :

3.2.2.4. Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf impossibilité technique. L'infiltration in situ devra être réalisée dans des ouvrages privés non rétrocédables, sans rejet au réseau public.

U TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

18

3.2.2.5. Les aires de stationnement seront aménagées de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement sur l'unité foncière.

Récupération des eaux pluviales:

3.2.2.6. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur. Elles devront rester accessibles pour leur contrôle.

UD

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux électriques et numériques :

3.2.3.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphonie et aux autres réseaux de communication électronique ou numérique, dès lors qu'ils existent.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 3 : zone UE

⇒ *Les ouvrages techniques (installations et constructions) nécessaires au fonctionnement du service public et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par le présent règlement d'urbanisme;*

1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Les usages, affectations des sols, constructions et activités interdits sont :

1.1.1. Les constructions et installations de toute nature sauf celles mentionnées au 1.2.

1.1.2. Les usages et les activités suivantes :

- ⇒ la création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping;
- ⇒ les habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, les résidences mobiles de loisirs destinées à une occupation permanente;
- ⇒ les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- ⇒ les dépôts de véhicules hors d'usage.
- ⇒ Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

1.1.3. Tous travaux et aménagements, y compris le remblaiement, altérant significativement le fonctionnement hydraulique des milieux humides, cours d'eau et fossés.

1.1.4. Les sous-sols.

1.2 Les usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) sont:

1.2.1. Les constructions, installations sont autorisées à condition d'être nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

1.2.2. Les exhaussements (remblais) et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés :

- ⇒ par la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
- ⇒ par des aménagements hydrauliques ou énergétiques autorisés,
- ⇒ par des aménagements contribuant à une mise en valeur du paysage,
- ⇒ par une restauration/ création de support pour la biodiversité,

et qu'ils ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances et des risques, des dysfonctionnements sanitaires et/ou de porter atteinte à la qualité du paysage local.

Les affouillements nécessaires à la réalisation des fondations et des fouilles archéologiques ne sont pas concernés par cette règle.

1.2.3. Les coupes et abattages d'un ou plusieurs arbres dans les « haies et alignements d'arbres à préserver », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition d'être justifiés par l'un des motifs suivants :

- ⇒ d'intérêt général,

- ⇒ des raisons sanitaires (santé des autres arbres)
- ⇒ de sécurité (protection des personnes et des biens)
- ⇒ d'esthétisme et de composition paysagère

1.2.4. Les nouvelles constructions sont admises à l'intérieur des « *périmètres impactés par des prescriptions acoustiques* » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme à condition de respecter les normes édictées par arrêté préfectoral (voir Annexes E1 du PLU).

1.2.5. 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.

2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

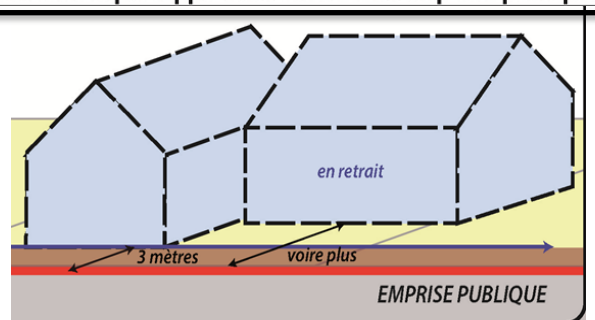
2.1. Implantation des constructions et installations

2.1.1. Indépendamment des dispositions 2.1.2 et 2.1.3 ci-après, les règles d'implantation des constructions et installations ne s'imposent pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans les marges de recul/retrait fixées par le présent règlement. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul ou retrait éventuelles.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

2.1.2.1. Les constructions ou installations respectent en recul minimal de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques



2.1.2.2. L'isolation en façade des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) pourra toutefois être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au 2.1.2.1 ci-dessus.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

2.1.3.1. L'implantation des constructions et installations en limite séparative est autorisée. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions et installations respectent, en tout point, un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite séparative considérée.

2.1.3.2. L'isolation en façade des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) pourra toutefois être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au 2.1.3.1 ci-dessus.

2.2. Volumétrie

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions :

2.2.1.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de l'unité foncière,

2.2.2. Hauteur maximale des constructions :

2.2.2.1. La hauteur des constructions et installations est mesurée au niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée jusqu'à l'acrotère, à l'égout du toit ou au faitage. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. Les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur.

2.2.2.2. Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 m à l'égout du toit. Elles ne pourront dépasser la hauteur de 15 m au faitage.

2.2.2.3. Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables, de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder de plus de 50 cm la hauteur maximale autorisée.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte :

2.3.1.1. Les constructions (à édifier ou à modifier) ne doivent pas porter atteinte, de par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur (bâtiments, installations ou ouvrages), au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

U TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

22

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs :

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

2.4.1.2. Les plantations devront être composées d'essences variées.

2.4.2 Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger :

2.4.2.1 Les coupes et abattages dans les « *haies et alignements d'arbres à préserver* » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sont admis sous conditions fixées à l'article 1.2 relatif aux « usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) ». Ils seront remplacés ou compensés à proximité immédiate par une composition en qualité et quantité équivalente.

2.5. Stationnement

2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement :

2.5.1.1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations est réalisé en-dehors des voies publiques ou privées.

3 **Équipement et réseaux**

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte et d'accès aux terrains:

3.1.1.1. Pour être constructible un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée directement.

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

3.1.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à minimiser la gêne causée à la circulation publique et les risques pour les usagers. Ces accès devront présenter une largeur minimale de 4 m.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau :

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

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

Le traitement des eaux usées :

3.2.2.1. Les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Le traitement des eaux pluviales :

3.2.2.3. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf impossibilité technique. L'infiltration in situ devra être réalisée dans des ouvrages privés non rétrocédables, sans rejet au réseau public.

3.2.2.4. Les aires de stationnement seront aménagées de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement sur l'unité foncière.

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux électriques et numériques :

3.2.3.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphonie et aux autres réseaux de communication électronique ou numérique, dès lors qu'ils existent.

- ⇒ *Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ne sont pas concernés par le présent règlement d'urbanisme ;*
- ⇒ *Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de la réalisation d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.*

1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Les usages, affectations des sols, constructions et activités interdits sont :

1.1.1. Les constructions et installations destinées aux exploitations agricoles et forestières

1.1.2. Les usages et les activités suivantes :

- ⇒ les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique ;
- ⇒ la création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- ⇒ les habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, les résidences mobiles de loisirs destinées à une occupation permanente;
- ⇒ les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- ⇒ les dépôts de véhicules hors d'usage.
- ⇒ Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

1.1.3. Tous travaux et aménagements, y compris le remblaiement, altérant significativement le fonctionnement hydraulique des milieux humides, cours d'eau et fossés.

1.1.4. Les constructions et installations de toute nature dans les périmètres d'isolement d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et notamment à l'intérieur des périmètres SELS (Seuil d'Effets Létaux Significatifs), SEL (Seuil d'Effets Irréversibles), SEI (Seuil d'Effets Irréversibles) et SBV (Seuil « Bris de Vitres » d'effets indirects) identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX 1.2.

1.1.5. Les sous-sols.

1.2 Les usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) sont:

1.2.1. Les constructions, installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires et qu'elles ne nuisent pas à l'exercice des activités présentes dans la zone.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 1.2.2. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. La création de surfaces de plancher habitable est autorisée à condition de faire partie intégrante du bâtiment d'activité. La surface de plancher consacrée au logement ne pourra excéder la surface de plancher dédiée à l'activité.
- 1.2.3. Les nouvelles constructions sont admises à l'intérieur des « *périmètres impactés par des prescriptions acoustiques* » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, à condition de respecter les normes édictées par arrêté préfectoral (voir Annexes E1 du PLU).
- 1.2.4. Les exhaussements (remblais) et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés :
- ⇒ par la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
 - ⇒ par des aménagements hydrauliques ou énergétiques autorisés,
 - ⇒ par des aménagements contribuant à une mise en valeur du paysage,
 - ⇒ par une restauration/ création de support pour la biodiversité,
- et** qu'ils ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances et des risques, des dysfonctionnements sanitaires et/ou de porter atteinte à la qualité du paysage local.
Les affouillements nécessaires à la réalisation des fondations et des fouilles archéologiques ne sont pas concernés par cette règle.
- 1.2.5. Les coupes et abattages d'un ou plusieurs arbres dans les « *haies et alignements d'arbres à préserver* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition d'être justifiés par l'un des motifs suivants :
- ⇒ d'intérêt général,
 - ⇒ des raisons sanitaires (santé des autres arbres)
 - ⇒ de sécurité (protection des personnes et des biens)
 - ⇒ d'esthétisme et de composition paysagère
- 1.2.6. 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.
- 1.2.7. Sont autorisés sous conditions :
- 1.2.7.1. Périmètre d'isolement concernant la zone UX située aux abords du Canal de l'Aisne à la Marne :
- Les aménagements d'installations classées existantes qui ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.
- 1.2.7.2. **Périmètre SELS (Seuil d'Effets Létaux Significatifs)** : des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- Périmètre SEL (Seuil d'Effets Létaux) :**
- Des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;

- Des aménagements et des extensions des installations existantes ;
- De nouvelles ICPE soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos, gestion des situations d'urgence, ...) ;
- La construction d'infrastructure de transport uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

Périmètre SEI (Seuil d'Effets Irréversibles) :

- L'aménagement ou l'extension de constructions existantes ;
- Les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations sont autorisés dans le respect de ce cadre.

Périmètre SBV (Seuil « Bris de Vitres » d'effets indirects) :

- Les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression lorsqu'elle un tel effet est généré.

1.2.7.3. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés dans le respect des dispositions des articles UX1.1 et UX1.2. et peuvent faire l'objet de l'application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

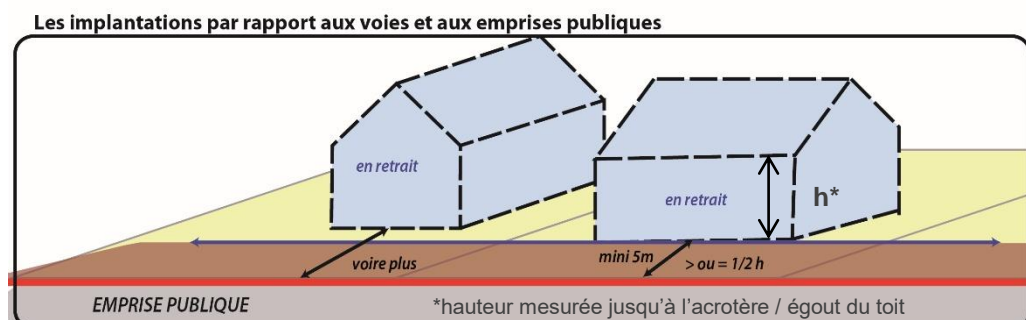
2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Implantation des constructions et installations

2.1.1. Indépendamment des dispositions 2.1.2 et 2.1.3 ci-après, les règles d'implantation des constructions et installations ne s'imposent pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans les marges de recul/retrait fixées par le présent règlement. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul ou retrait éventuelles.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

2.1.2.1. Les constructions ou installations respectent un recul minimal égal à la moitié de la hauteur (mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit) de la construction, sans



TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

pouvoir être inférieur à 5 m, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

2.1.2.2. Dans le cas d'une extension d'une construction existante (à la date d'approbation du présent PLU) ne respectant pas la règle précédente, celle-ci pourra s'implanter à une distance au moins égale à celle qui sépare la construction existante de la voie.

2.1.2.3. L'isolation en façade des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) pourra toutefois être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au 2.1.2.1 ci-dessus.

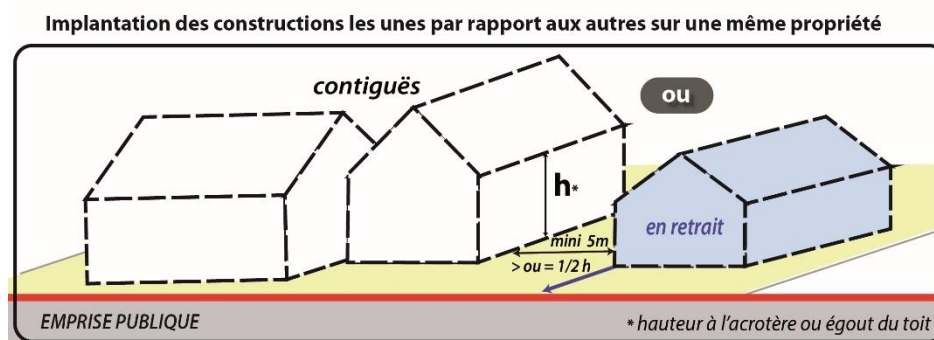
2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

2.1.3.1. Les constructions et installations respectent en tout point, un retrait minimal égal à la moitié de la hauteur (mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit) de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 m par rapport à la limite séparative considérée.

2.1.3.2. L'isolation en façade des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) pourra toutefois être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au 2.1.3.1 ci-dessus.

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

2.1.4.1. Les constructions non contiguës ou mitoyennes sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantées en respectant l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée par rapport au niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit de la plus haute construction) sans pouvoir être inférieure à 5 m.



2.1.4.2. L'isolation en façade des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) pourra toutefois être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au 2.1.4.1 ci-dessus.

2.2. Volumétrie

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions :

2.2.1.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de l'unité foncière.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions :

2.2.2.1. La hauteur des constructions et installations est mesurée au niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée jusqu'à l'acrotère, à l'égout du toit ou au faitage. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. Les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur.

2.2.2.2. Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 m à l'égout du toit. Elles ne pourront dépasser la hauteur de 15 m au faitage.

2.2.2.3. Cette hauteur peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels pour les constructions à usage d'activité, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

2.2.2.4. Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder de plus de 50 cm la hauteur maximale autorisée.

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

2.3. **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte :

2.3.1.1. Les constructions (à édifier ou à modifier) ne doivent pas porter atteinte, de par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur (bâtiments, installations ou ouvrages), au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.2. L'aspect extérieur des clôtures :

2.3.2.1. La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 m.

2.3.2.2. Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle majeur pour l'écoulement des eaux pluviales et en limite de zone agricole et naturelle au déplacement de la petite faune.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables à réaliser :

2.4.1.1. Dans le cas d'une construction nouvelle, le projet doit respecter une part minimale d'espace non-imperméabilisé de type espaces verts correspondant à 10% de la superficie de l'unité foncière.

2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations:

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

2.4.2.2. Les plantations devront être composées d'essences variées.

2.4.2.3. Dans le cas d'opération de lotissement ou d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10% de la superficie totale est réalisé en espace vert d'accompagnement.

2.4.3. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger :

2.4.3.1. Les coupes et abattages dans les « *haies et alignements d'arbres à préserver* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sont admis sous conditions fixées à l'article 1.2 relatif aux « usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) ». Ils seront remplacés ou compensés à proximité immédiate par une composition en qualité et quantité équivalente.

2.5. Stationnement

2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement :

2.5.1.1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations est réalisé en-dehors des voies publiques ou privées.

2.5.1.2. Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (emplacements en garage compris) :

- ⇒ Pour les constructions à destination commerciale : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface commerciale ;
- ⇒ Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Le stationnement vélo :

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

- ⇒ 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1 000 m².
- ⇒ 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1 000 m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1 000 m².

2.5.1.4. Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place pour 10 logements.

3 Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte et d'accès des terrains

3.1.1.1. 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 fond voisin.

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

3.1.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à minimiser la gêne causée à la circulation publique et les risques pour les usagers. Ces accès devront présenter une largeur minimale de 5 m.

3.1.1.4. En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 5 m et sera implanté à 5 m minimum de la construction en front de rue.

3.1.2. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

3.1.2.1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent correspondre à la circulation prévisible et à la circulation des véhicules de sécurité. Elles doivent permettre la circulation sécurisée des modes de circulation doux (piétons, cycles...).

3.1.2.2. 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.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau :

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

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

Le traitement des eaux usées :

3.2.2.1. Les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3.2.2.3. Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace des milieux naturels.

Le traitement des eaux pluviales :

3.2.2.4. Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf impossibilité technique. L'infiltration in situ devra être réalisée dans des ouvrages privés non rétrocédables, sans rejet au réseau public.

3.2.2.5. Les aires de stationnement seront aménagées de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement sur l'unité foncière.

Récupération des eaux pluviales:

3.2.2.6. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur. Elles devront rester accessibles pour leur contrôle.

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux électriques et numériques :

3.2.3.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphonie et aux autres réseaux de communication électronique ou numérique, dès lors qu'ils existent.

Chapitre 5 : zone AU

- ⇒ *Les ouvrages techniques (installations et constructions) nécessaires au fonctionnement du service public et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par le présent règlement d'urbanisme;*
- ⇒ *Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de la réalisation d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.*

1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**1.1 Les usages, affectations des sols, constructions et activités interdits sont :**

1.1.1. Les constructions, usages et affectations des sols et les activités incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone occasionnant des nuisances de type sonore, olfactive ou tout autre gêne, pollution, susceptible de nuire à la qualité de vie des habitants, à la qualité urbaine, environnementale et paysagère.

1.1.2. Les usages et les activités suivantes :

- ⇒ les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique ;
- ⇒ la création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- ⇒ les habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, les résidences mobiles de loisirs destinées à une occupation permanente de leurs utilisateurs ;
- ⇒ les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- ⇒ les dépôts de véhicules hors d'usage.
- ⇒ Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

1.1.3. Tous travaux et aménagements, y compris le remblaiement, altérant significativement le fonctionnement hydraulique des milieux humides, cours d'eau et fossés.

1.1.4. Les sous-sols.

1.2 Les usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) sont :

1.2.1. Les constructions sont autorisées dans chaque zone AU lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

1.2.2. Les constructions et installations destinées aux commerces et activités de service, aux bureaux, à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage (nuisances, pollutions ou risques).

1.2.3. Les exhaussements (remblais) et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés :

- ⇒ par la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
- ⇒ par des aménagements hydrauliques ou énergétiques autorisés,
- ⇒ par des aménagements contribuant à une mise en valeur du paysage,
- ⇒ par une restauration/ création de support pour la biodiversité,

et qu'ils ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances et des risques, des dysfonctionnements sanitaires et/ou de porter atteinte à la qualité du paysage local.

Les affouillements nécessaires à la réalisation des fondations et des fouilles archéologiques ne sont pas concernés par cette règle.

1.2.4. Les nouvelles constructions sont admises à l'intérieur des « *périmètres impactés par des prescriptions acoustiques* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, à condition de respecter les normes édictées par arrêté préfectoral (voir Annexes E1 du PLU).

1.2.5. 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.

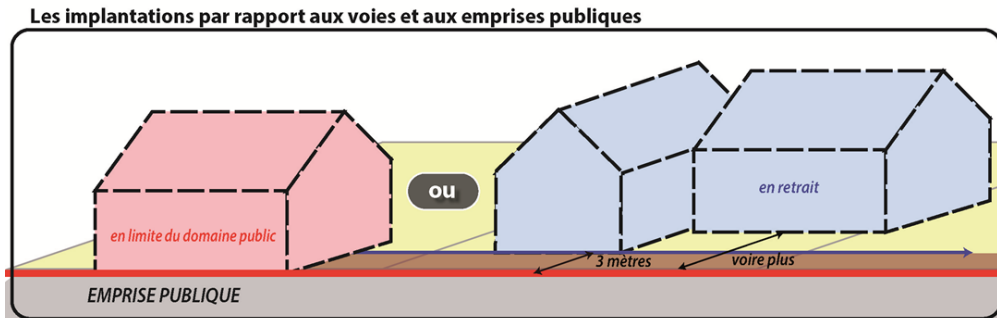
2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Implantation des constructions et installations

2.1.1. Indépendamment des dispositions 2.1.2 et 2.1.3 ci-après, les règles d'implantation des constructions et installations ne s'imposent pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans les marges de recul/retrait fixées par le présent règlement. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul ou retrait éventuelles.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

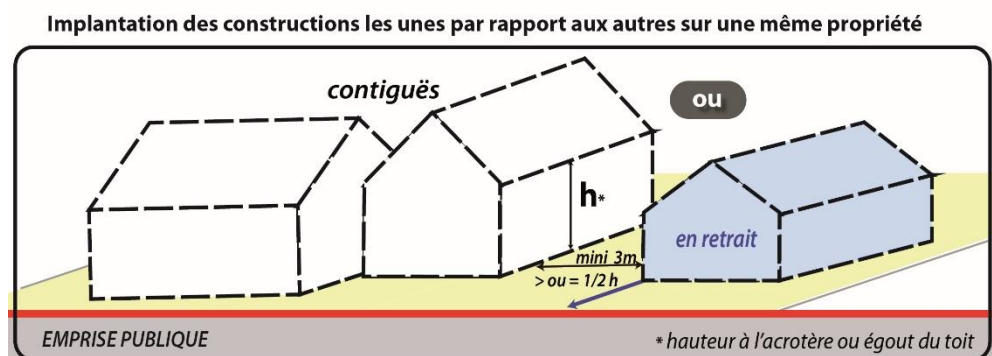
2.1.2.1. L'implantation des constructions et installations à créer et/ou à modifier, est autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. A défaut d'être implantée à l'alignement, les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

2.1.3.1. L'implantation des constructions et installations en limite séparative est autorisée. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions et installations respectent, en tout point, un retrait minimal par rapport à la limite séparative considérée égal à la moitié de la hauteur (mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit) de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

2.1.4.1. Les constructions à destination d'habitation, non contiguës ou mitoyennes, sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantées en respectant l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée par rapport au niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère de la plus haute construction à destination d'habitation) sans pouvoir être inférieure à 3 m.



2.2. Volumétrie

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions :

2.2.1.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de l'unité foncière.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions :

2.2.2.1. La hauteur des constructions et installations est mesurée au niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée jusqu'à l'acrotère, à l'égout du toit ou au faitage. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. Les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur.

2.2.2.2. Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit. Elles ne pourront dépasser la hauteur de 10 m au faitage.

2.2.2.3. L'ensemble des constructions à destination d'habitation ne doivent pas comporter, plus de deux niveaux habitables soit :

- ⇒ un rez-de-chaussée et un comble aménageable ou
- ⇒ un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.

2.2.2.4. Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder de plus de 50 cm la hauteur maximale autorisée.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte :

2.3.1.1. Les constructions (à édifier ou à modifier) ne doivent pas porter atteinte, de par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur (bâtiments, installations ou ouvrages), au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.2. L'aspect extérieur des clôtures :

2.3.2.1. La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 m.

2.3.2.2. Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle majeur pour l'écoulement des eaux pluviales et en limite de zone agricole et naturelle au déplacement de la petite faune.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**2.4.1. Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables à réaliser**

2.4.1.1. Dans le cas d'une construction nouvelle, le projet doit respecter une part minimale d'espace non-imperméabilisé de type espaces verts en pleine terre correspondant à 30% de la superficie de l'unité foncière.

2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs :

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

2.4.2.2. Les plantations devront être composées d'essences variées.

2.4.2.3. Dans le cas d'opération de lotissement ou d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10% de la superficie de l'opération est réalisé en espace vert d'accompagnement.

2.5. Stationnement**2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement :**

2.5.1.1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations est réalisé en-dehors des voies publiques ou privées.

2.5.1.2. Une ou des aires de stationnement doivent être prévues en parking commun au cœur de chaque opération d'aménagement, à hauteur au minimum de 0,5 place par logement.

Les principales caractéristiques :

2.5.1.3. Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (emplacements en garage compris) :

- ⇒ Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places de stationnement minimum ;
- ⇒ Pour les constructions à destination commerciale : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface commerciale ;
- ⇒ Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Le stationnement vélo :

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

- ⇒ 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1 000 m² ;
- ⇒ 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1 000 m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1 000 m².

2.5.1.5. Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

3 Équipement et réseaux

37

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**3.1.1. Conditions de desserte et d'accès aux terrains:**

- 3.1.1.1. 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 fond voisin.
- 3.1.1.2. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.
- 3.1.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à minimiser la gêne causée à la circulation publique et les risques pour les usagers. Ces accès devront présenter une largeur minimale de 4 m.
- 3.1.1.4. En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 5 m et sera implanté à 3 m minimum de la construction en front de rue.

3.1.2. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

- 3.1.2.1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent correspondre à la circulation prévisible et à la circulation des véhicules de sécurité. La largeur totale de la voie ne doit pas être inférieure à 8 m et devra comporter au minimum un trottoir d'au moins 1,50 m.
- 3.1.2.2. 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. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie devra être préservée.

3.2. Desserte par les réseaux**3.2.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau :**

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

Le traitement des eaux usées :**3.2.2 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

- 3.2.2.1 Les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- 3.2.2.2 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

3.2.2.3 Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace des milieux naturels.

Le traitement des eaux pluviales :

3.2.2.4 Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf impossibilité technique. L'infiltration in situ devra être réalisée dans des ouvrages privés non rétrocédables, sans rejet au réseau public.

3.2.2.5 Les aires de stationnement seront aménagées de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement sur l'unité foncière.

Récupération des eaux pluviales:

3.2.2.6 Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur. Elles devront rester accessibles pour leur contrôle.

3.2.3 Conditions de desserte des terrains par les réseaux électriques et numériques :

3.2.3.1 Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphonie et aux autres réseaux de communication électronique ou numérique, dès lors qu'ils existent.

Chapitre 6 : zone A

- ⇒ *Les ouvrages techniques (installations et constructions) nécessaires au fonctionnement du service public et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par le présent règlement d'urbanisme.*

1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Les usages, affectations des sols, constructions et activités interdits sont :

Dans l'ensemble de la zone agricole (A, Ap, Ax)

1.1.1. Les constructions et installations de toute nature sauf celle mentionnées à l'article 1.2.

1.1.2. Les usages et les activités suivantes :

- ⇒ les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique ;
- ⇒ la création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping;
- ⇒ les habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, les résidences mobiles de loisirs destinées à une occupation permanente ;
- ⇒ les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- ⇒ les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- ⇒ les carrières ;
- ⇒ Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

1.1.3. Tous travaux et aménagements, y compris le remblaiement altérant significativement le fonctionnement hydraulique des milieux humides, cours d'eau et fossés.

1.1.4. Les constructions et installations de toute nature dans les périmètres d'isolement d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et notamment à l'intérieur des périmètres SELS (Seuil d'Effets Létaux Significatifs), SEL (Seuil d'Effets Irréversibles), SEI (Seuil d'Effets Irréversibles) et SBV (Seuil « Bris de Vitres » d'effets indirects) identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

1.1.5. Les sous-sols

1.2 Les usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) sont:

Dans l'ensemble de la zone agricole (A, Ap, Ax)

1.2.1. Les exhaussements (remblais) et affouillements des sols sont admis à conditions qu'ils soient justifiés :

- ⇒ par la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
- ⇒ par des aménagements hydrauliques ou énergétiques autorisés,

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- ⇒ par des aménagements contribuant à une mise en valeur du paysage,
- ⇒ par une restauration/ création de support pour la biodiversité,

et qu'ils ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances et des risques, des dysfonctionnements sanitaires et/ou de porter atteinte à la qualité du paysage local.

Les affouillements nécessaires à la réalisation des fondations et des fouilles archéologiques ne sont pas concernés par cette règle.

1.2.2. Les coupes et abattages ainsi que le défrichement partiel dans les secteurs de « *boisements à préserver* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition justifiés par l'un des motifs suivants :

- ⇒ d'intérêt général ou d'une activité autorisée dans la zone ;
- ⇒ des raisons sanitaires (santé de la forêt et des autres arbres) ;
- ⇒ de sécurité (protection des personnes et des biens).

1.2.3. Les coupes et abattages d'un ou plusieurs arbres dans les « *haies et alignements d'arbres à préserver* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition d'être justifiés par l'un des motifs suivants :

- ⇒ d'intérêt général ;
- ⇒ des raisons sanitaires (santé des autres arbres) ;
- ⇒ de sécurité (protection des personnes et des biens) ;
- ⇒ d'esthétisme et de composition paysagère.

1.2.4. Les travaux, installations et aménagements dans les « *milieux ouverts à conserver* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition qu'ils soient justifiés par:

- ⇒ une activité autorisée dans la zone,
- ⇒ un projet de renaturation/ restauration du milieu naturel concerné.

1.2.5. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont admises à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2.6. La reconstruction à l'identique des constructions existantes est admise à condition qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages.

1.2.7. L'extension d'une construction existante est admise à condition qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole.

1.2.8. 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.

Dans le secteur A,

1.2.9. Les travaux et installations sont admis à condition d'être nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense.

A TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

41

- 1.2.10. A l'intérieur des « *périmètres impactés par l'Oléoduc de défense commune* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, la consultation du guichet unique est obligatoire pour tous travaux. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous réserve de l'application de la servitude d'utilité publique de 15 m axée sur la conduite définie par le décret n°2012-615 du 02/05/2012 visant à prendre en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de matières dangereuses (voir Annexes E1 du PLU).
- 1.2.11. Les constructions et installations sont autorisées à la condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et/ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole y compris celles liées à l'activité d'élevage.
- 1.2.12. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.2.13. La création de surfaces de plancher habitable, nécessaires à l'exploitation agricole, mais sous réserve que ces dernières soient intégrées dans le bâtiment d'activités agricoles et limitées à 100 m² maximum de surface habitable.
- 1.2.14. Les nouvelles constructions autorisées dans la zone sont admises à l'intérieur des « *périmètres impactés par des prescriptions acoustiques* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme à condition de respecter les normes édictées par arrêté préfectoral (voir Annexes E1 du PLU).
- Dans le secteur Ax,***
- 1.2.15. Les constructions et installations nécessaires à l'activité de service canin présente dans ce secteur à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages et sous réserve de l'application des articles 2.2 du présent règlement.
- 1.2.16. L'extension des bâtiments d'habitation existants et la réalisation d'annexes sont admises à la condition que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages et sous réserve de l'application des articles 2.2 du présent règlement.

A

2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Implantation des constructions et installations

- 2.1.1. Indépendamment des dispositions 2.1.3 et 2.1.4 ci-après, les règles d'implantation des constructions et installations ne s'imposent pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans les marges de recul/retrait fixées par le présent règlement. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul ou retrait éventuelles.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

2.1.2. En dehors des ouvrages de franchissement des cours d'eau, qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations doivent être édifiées en recul des berges de la « Vesle et de son bras à protéger », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme. Le recul est mesuré à partir du point le plus haut de la berge et ne pourra être inférieur à 6 m pour la Vesle et 2 m pour son bras.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

2.1.3.1. Un recul minimal est à respecter par rapport à l'axe de la chaussée des routes départementales, tels que mentionné ci-après et reporté sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme :

- ⇒ RD8 et RD37-Est du bourg : 15 m pour les habitations et tout autre bâtiment;
- ⇒ RD37-Ouest du bourg : 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres bâtiments ;
- ⇒ RD944 : en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme et hors exceptions prévues à l'article L111-7, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD944 en tant que route classée à grande circulation.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

2.1.4.1. L'implantation des constructions et installations en limite séparative est autorisée. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions et installations respectent, en tout point, un retrait minimal par rapport à la limite séparative considérée égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2.2. Volumétrie

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions :

Dans le secteur Ax

2.2.1.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de l'unité foncière.

2.2.1.2. Les extensions et annexes aux constructions existantes à destination d'habitation, sur l'unité foncière, ne peuvent excéder 30 % de l'emprise au sol initiale¹. Ce pourcentage d'extension ne pourra être atteint qu'une seule fois après l'approbation du PLU.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions :

2.2.2.1. La hauteur des constructions et installations est mesurée au niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée jusqu'à l'acrotère, à l'égout du toit ou au faitage. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. Les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur.

¹ Emprise au sol des constructions à la date d'approbation du présent PLU

A

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

43

2.2.2.2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'acrotère ou l'égout du toit.

2.2.2.3. Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder de plus de 50 cm la hauteur maximale autorisée.

Dans le secteur A

2.2.2.4. La hauteur fixée à l'alinéa 2.2.2.2 peut toutefois être dépassée lorsque des impératifs techniques ou fonctionnels l'exigent, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et l'environnement.

Dans le secteur Ax

2.2.2.5. Dans le cas d'extension ou création d'annexes ou dans le cas d'une reconstruction à l'existant de la construction à destination d'habitation existante, la hauteur n'excèdera pas la hauteur de la construction initiale.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1 Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

2.3.1.1 Les constructions (à édifier ou à modifier) ne doivent pas porter atteinte, de par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur (bâtiments, installations ou ouvrages), au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.2 Caractéristiques des clôtures :

2.3.2.1 Les clôtures n'excéderont pas 2 m de hauteur et ne devront pas constituer un obstacle majeur pour l'écoulement des eaux pluviales et le déplacement de la petite faune.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations :

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

2.4.1.2 Les plantations devront être composées d'essences variées.

2.4.1.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

2.4.2 Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger :

2.4.2.1 Les coupes, abattage ou défrichage partiel dans les secteurs concernés par les « *boisements à préserver* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, seront remplacés ou compensés à proximité immédiate par une composition en quantité équivalente.

2.4.2.2 Les coupes et abattages dans les « *haies et alignements d'arbres à préserver* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sont admis sous conditions fixées à l'article 1.2 relatif aux « usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) ». Ils seront remplacés ou compensés à proximité immédiate par une composition en qualité et quantité équivalente.

2.4.3 Secteur contribuant aux continuités écologiques:

2.4.3.1 La plantation d'arbres de haute tige et d'arbustes envahissants est interdite dans « *les milieux ouverts à conserver* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

2.5. Stationnement

2.5.1 Type et principales caractéristiques des aires de stationnement :

2.5.1.1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations est réalisé en-dehors des voies publiques ou privées.

3 **Équipement et réseaux**

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte et d'accès aux terrains:

3.1.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée :

- ⇒ soit directement,
- ⇒ soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.1.1.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile en fonction de l'importance du trafic.

Dans le secteur A

3.1.1.3. L'accès doit garantir le respect des règles minimales de sécurité, notamment en ce qui concerne la visibilité réciproque, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe principal ou prioritaire.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau :

3.2.1.1 Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable, soit par branchement au réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.2 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Le traitement des eaux usées :

3.2.2.1 Les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

3.2.2.3 Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace des milieux naturels.

Le traitement des eaux pluviales :

3.2.2.4 Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique. L'infiltration in situ devra être réalisée dans des ouvrages privés non rétrocédables, sans rejet au réseau public.

3.2.2.5 Les aires de stationnement seront aménagées de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement sur l'unité foncière.

Récupération des eaux pluviales:

3.2.2.6 Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur. Elles devront rester accessibles pour leur contrôle.

3.2.3 Conditions de desserte des terrains par les réseaux électriques et numériques :

3.2.3.1 Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra se raccorder au réseau d'électricité.

Chapitre 7 : zone N

⇒ *Les ouvrages techniques (installations et constructions) nécessaires au fonctionnement du service public et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par le présent règlement d'urbanisme.*

1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Les usages, affectations des sols, constructions et activités interdits sont :

Dans l'ensemble de la zone naturelle (N, Nc, Np, NI, Nlzh, Ne, Nh)

1.1.1. Les constructions et installations de toute nature sauf celle mentionnées à l'article 1.2.

1.1.2. Les usages et les activités suivantes :

- ⇒ les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et à une activité agricole, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique ;
- ⇒ la création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- ⇒ les habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, les résidences mobiles de loisirs destinées à une occupation permanente ;
- ⇒ les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- ⇒ les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- ⇒ les carrières ;
- ⇒ Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

1.1.3. Les constructions et installations de toute nature dans le périmètre d'isolement d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) identifié sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme.

1.1.4. Tous travaux et aménagements, y compris le remblaiement altérant significativement le fonctionnement hydraulique des milieux humides et cours d'eau et fossés

1.1.5. Les sous-sols.

1.2 Les usages, affectations des sols, constructions et des activités autorisés sous condition(s) sont:

Dans l'ensemble de la zone naturelle (N, Nc, Np, NI, Nlzh, Ne, Nh)

1.2.7. Les travaux et installations sont admis à condition d'être nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense.

1.2.8. Les constructions, installations et aménagements sont admis à condition d'être nécessaire à une exploitation forestière, à la mise en valeur ou à la protection de la forêt.

- 1.2.9. Les exhaussements (remblais) et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés :
- ⇒ par la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
 - ⇒ par des aménagements hydrauliques ou énergétiques autorisés,
 - ⇒ par des aménagements contribuant à une mise en valeur du paysage,
 - ⇒ par une restauration/ création de support pour la biodiversité,
- et** qu'ils ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances et des risques, des dysfonctionnements sanitaires et/ou de porter atteinte à la qualité du paysage local.
Les affouillements nécessaires à la réalisation des fondations et des fouilles archéologiques ne sont pas concernés par cette règle.
- 1.2.10. Les coupes et abattages ainsi que le défrichement partiel dans les secteurs de « *boisements à préserver* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition qu'ils soient justifiés par l'un des motifs suivants :
- ⇒ d'intérêt général ou d'une activité autorisée dans la zone ;
 - ⇒ des raisons sanitaires (santé de la forêt et des autres arbres) ;
 - ⇒ de sécurité (protection des personnes et des biens).
- 1.2.11. Les coupes et abattages d'un ou plusieurs arbres dans les « *haies et alignements d'arbres à préserver* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition d'être justifiés par l'un des motifs suivants :
- ⇒ d'intérêt général ;
 - ⇒ des raisons sanitaires (santé des autres arbres) ;
 - ⇒ de sécurité (protection des personnes et des biens) ;
 - ⇒ d'esthétisme et de composition paysagère.
- 1.2.12. Les travaux, installations et aménagements dans les « *milieux ouverts à conserver* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition qu'ils soient justifiés par:
- ⇒ une activité autorisée dans la zone,
 - ⇒ un projet de renaturation/ restauration du milieu naturel concerné.
- 1.2.13. A l'intérieur des « *périmètres impactés par l'Oléoduc de défense commune* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, la consultation du guichet unique est obligatoire pour tous travaux. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous réserve de l'application de la servitude d'utilité publique de 15 m axée sur la conduite définie par le décret n°2012-615 du 02/05/2012 visant à prendre en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de matières dangereuses (voir Annexes E1 du PLU).
- 1.2.14. Les nouvelles constructions autorisées dans la zone sont admises à l'intérieur des « *périmètres impactés par des prescriptions acoustiques* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme à condition de respecter les normes édictées par arrêté préfectoral (voir Annexes E1 du PLU).
- 1.2.15. 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.

Dans les secteurs N, Ne, Nh, NI, Nlzh

1.2.16. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont admises à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs N et Np

1.2.17. La réalisation et l'aménagement de chemins, sentiers touristiques sont admis à condition d'être liés à la pratique de loisirs et des circuits de promenade et de ne pas porter atteinte à la protection des espaces naturels remarquables et des paysages.

Dans le secteur Nh

1.2.18. L'extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que la construction d'annexes sont admises à la condition que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de l'application des articles 2.2 du présent règlement de zone.

Dans les secteurs Nh, NI

1.2.19. La reconstruction à l'identique des constructions existantes est admise à condition qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implanté et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ne

1.2.20. Les constructions, installations et équipements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis à condition d'être liés à la pratique des sports, loisirs et de détente et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Np

1.2.21. Les travaux, installations et aménagements sont admis à condition d'être nécessaires à l'entretien, la restauration et la renaturation des milieux naturels dans lesquels ils s'inscrivent.

1.2.22. Les travaux, installations et aménagements dans les « *sentes à conserver* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition de ne pas compromettre leur maintien et qu'ils soient justifiés par la valorisation ou la sécurisation du cheminement.

Dans le secteur NI

1.2.23. Les constructions, installations et les aménagements à destination des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'activités de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de l'application des articles 2.2 du présent règlement de zone.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES & FORESTIERES

- 1.2.24. L'extension de constructions à destination d'habitation est admise à la condition que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de l'application des articles 2.2 du présent règlement.

Dans le secteur N1zh

- 1.2.25. Les aménagements, travaux et installations nécessaires à l'exercice du parc de loisir « Grinyland » sont admis et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère naturel du secteur et aux paysages.

Dans le secteur Nc

- 1.2.26. Les travaux et installations sont admis sous réserve de l'application des autres dispositions du présent règlement d'urbanisme (et notamment des articles 1.1. et 1.2) à la condition d'être nécessaires à la gestion du champ-captant et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la protection de la ressource en eau potable, dans le respect des dispositions des arrêtés préfectoraux relatifs à la protection des champs captants concernés.

2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Implantation des constructions et installations

- 2.1.1. Indépendamment des dispositions 2.1.3 et 2.1.4 ci-après, les règles d'implantation des constructions et installations ne s'imposent pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans les marges de recul/retrait fixées par le présent règlement. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul ou retrait éventuelles.

- 2.1.2. En dehors des ouvrages de franchissement des cours d'eau, qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations doivent être édifiées en recul des berges de la Vesle et son bras à protéger, identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme. Celui-ci est mesuré à partir du point le plus haut de la berge ne pourra être inférieure à 6 m pour la Vesle et 2 m pour son bras.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- 2.1.3.1. Les constructions ou installations respectent un recul minimal de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

- 2.1.3.2. Un recul minimal est à respecter par rapport à l'axe de la chaussée des routes départementales, tels que mentionné ci-après et reporté sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme :

- ⇒ RD8 et RD37-Est du bourg : 15 m pour les habitations et tout autre bâtiment;
- ⇒ RD35 et RD37-Ouest du bourg : 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres bâtiments ;
- ⇒ RD944 : en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme et hors exceptions prévues à l'article L111-7, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD944 en tant que route classée à grande circulation.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES & FORESTIERES

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- 2.1.4.1. L'implantation des constructions et installations en limite séparative est autorisée. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions et installations respectent en tout point, par rapport à la limite séparative considérée, un retrait minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2.2. Volumétrie

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions :

Dans les secteurs NI et Nzh

- 2.2.1.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière (ou dans les limites du secteur considéré /constructible quand l'unité foncière excède celui-ci).

Dans le secteur Nh

- 2.2.1.2. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière (ou dans les limites du secteur considéré /constructible quand l'unité foncière excède celui-ci).

2.2.2. Hauteur maximale des constructions :

- 2.2.2.1. La hauteur des constructions et installations est mesurée au niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée jusqu'à l'acrotère, à l'égout du toit ou au faîtage. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. Les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur.

- 2.2.2.2. Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit. Elles ne pourront dépasser la hauteur de 10 m au faîtage.

- 2.2.2.3. Toutefois des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières, aux commerces et activités de services et aux équipements d'intérêt collectif et de services publics admis dans la zone, sous réserve d'une bonne insertion paysagère du projet.

- 2.2.2.4. Dans le cas d'installation de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder de plus de 50 cm la hauteur maximale autorisée.

Dans le secteur Nh/NI

- 2.2.2.5. Les constructions à destination d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables, soit :
- ⇒ un rez-de-chaussée et un comble aménageable ou
 - ⇒ un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1 Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte :

2.3.1.1 Les constructions (à édifier ou à modifier) ne doivent pas porter atteinte, de par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur (bâtiments, installations ou ouvrages), au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.2 L'aspect extérieur des constructions existantes :

Dans les secteurs NI et Nh

2.3.2.1 Les constructions existantes appartenant au bâti ancien à réhabiliter ou rénover doivent conserver les caractéristiques architecturales des façades, comme les éléments de décor (les ferronneries ; les éléments de modénature existants et destinés à être vus).

2.3.2.2 Dans le cas d'agrandissement ou d'extension de la construction existante, l'aspect des éléments de modénature (les éléments solidaires d'ornementation de la façade) devra être poursuivi sur l'agrandissement ou l'extension projeté.

2.3.3 L'aspect extérieur des clôtures :

2.3.3.1 La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 m.

2.3.3.2 Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle majeur pour l'écoulement des eaux pluviales et au déplacement de la petite faune.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables à réaliser :

Dans le secteur NI

2.4.1.1. Dans le cas d'une construction nouvelle, le projet doit respecter une part minimale d'espace non-imperméabilisé de type espaces verts en pleine terre correspondant à 30% de l'unité foncière.

Dans le secteur Nh

2.4.1.2. Dans le cas d'une construction nouvelle, le projet doit respecter une part minimale d'espace non-imperméabilisé de type espaces verts en pleine terre correspondant à 60% de l'unité foncière.

2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations :

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

2.4.2.2. Les plantations nouvelles devront être composées d'essences variées.

2.4.3. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger :

2.4.3.1. Les coupes, abattage ou défrichement partiel dans les secteurs concernés par les « *boisements à préserver* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, seront remplacés ou compensés à proximité immédiate par une composition en quantité équivalente.

2.4.3.2 Les coupes et abattages dans les « *haies et alignements d'arbres à préserver* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sont admis sous conditions fixées à l'article 1.2 relatif aux « usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) ». Ils seront remplacés ou compensés à proximité immédiate par une composition en qualité et quantité équivalente.

2.4.4 Secteur contribuant aux continuités écologiques:

2.4.4.1 La plantation d'arbres à haute tige et d'arbustes envahissants est interdite dans les « *milieux ouverts à conserver* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

2.5. Stationnement

2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement :

2.5.1.1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations est réalisé en-dehors des voies publiques ou privées.

3 **Équipement et réseaux**

3.1. **Desserte par les voies publiques ou privées**

3.1.1. Conditions de desserte et d'accès aux terrains:

3.1.1.1. 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 voisin.

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

3.1.1.3. L'accès doit garantir le respect des règles minimales de sécurité, notamment en ce qui concerne la visibilité réciproque, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe principal ou prioritaire.

3.1.2. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

3.1.2.1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent correspondre à la circulation prévisible et à la circulation des véhicules de sécurité. Elles doivent permettre la circulation sécurisée des modes de circulation doux (piétons, cycles...).

3.1.2.2. Le tracé des « *sentés à conserver* », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, doit être maintenu.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau :

3.2.1.1 Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable, soit par branchement au réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.2 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Le traitement des eaux usées :

3.2.2.1 Les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

3.2.2.3 Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace des milieux naturels.

Le traitement des eaux pluviales :

3.2.2.4 Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées à l'échelle de l'unité foncière, sauf impossibilité technique. L'infiltration in situ devra être réalisée dans des ouvrages privés non rétrocédables, sans rejet au réseau public.

3.2.2.5 Les aires de stationnement seront aménagées de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement sur l'unité foncière.

Récupération des eaux pluviales:

3.2.2.6 Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur. Elles devront rester accessibles pour leur contrôle.

3.2.3 Conditions de desserte des terrains par les réseaux électriques et numériques :

3.2.3.1 Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra se raccorder au réseau d'électricité.

GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

