

## SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL .....	3
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	3
IV. ADAPTATIONS MINEURES .....	5
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) .....</b>	<b>7</b>
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) .....</b>	<b>33</b>
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....</b>	<b>39</b>
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) .....</b>	<b>47</b>



## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

#### I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Courtisols.

#### II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-5 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

##### **Article R.111-2**

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

##### **Article R.111-4**

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

##### **Article R.111-15**

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

##### **Article R.111-21**

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

#### III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

##### **1. Les zones urbaines :**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## **2. Les zones à urbaniser :**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

## **3. Les zones agricoles :**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

## **4. Les zones naturelles et forestières**

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),

- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

#### **IV. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

##### **Caractère de la zone :**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB couvre le centre du village.

##### **Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme et au permis de démolir dans le périmètre de protection autour des églises Saint-Martin et Saint-Memmie délimité en application de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

#### **ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les affouillements et exhaussements des sols visés au code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les terrains de camping et de caravaning sauf ceux visés à l'article 2,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs sauf ceux visés à l'article 2,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé au code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les silos destinés à un stockage collectif.

#### **ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage artisanal, de service, industriel ou agricole sont admises à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs) ni de périmètre de protection dépassant les limites de l'unité foncière concernée par le projet.

Les constructions à usage de commerce à condition de présenter une surface inférieure à 400 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Les abris de jardins sont admis dans la limite d'un par unité foncière ou par habitation.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Sont également admises, les constructions, la transformation de constructions existantes, les installations, équipements et occupations du sol destinés à des activités annexes notamment l'agro-tourisme (ferme auberge, camping à la ferme, local de vente de produits à la ferme) à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole.

### **ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 4 mètres de largeur.

#### **Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules,
- l'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 10 mètres.

### **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique (configuration de la parcelle).

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

### **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

**Les constructions, y compris changement de destination, doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et de 4 mètres par rapport aux autres emprises publiques.**

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

### **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, y compris changement de destination, doivent être implantées avec un recul minimal correspondant à la moitié de leur hauteur. Cette distance de recul ne doit jamais être inférieure à 4 mètres.

Les abris de jardins, annexes (garages) et les dépendances peuvent être implantés sur une seule limite séparative si leur hauteur maximale ne dépasse pas 3,50 mètres au droit de l'implantation.

L'implantation sur 2 limites est admise quand il s'agit d'une limite latérale et d'une limite de fond de parcelle, uniquement pour les dépendances ou les abris de jardins.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent observer une distance d'au moins 8 mètres l'une par rapport à l'autre.

### **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, la hauteur à l'égout de la toiture ne doit pas dépasser 8 mètres.

Pour les autres constructions, des dépassements peuvent être accordées sous réserve d'une justification technique et d'une bonne insertion dans l'environnement.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

### **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

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

La suite de l'article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### Règles générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

En terrains plats et en contrebas de la route, la dalle du rez-de-chaussée :

- doit se situer au minimum au niveau du fil d'eau de la route,
- doit être rehaussée d'1 centimètre par rapport au fil d'eau par mètre de recul vis-à-vis de la route,
- ne doit pas excéder 0,80 mètres au-dessus de ce fil d'eau.

#### Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.

### Ouvertures

Sur un bâtiment traditionnel, les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres...) doivent être de proportion et de dimension identiques aux ouvertures d'origine, à l'exception des portes de garage et des vitrines.

### Menuiserie

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade.

### Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites, sauf pour l'extension de l'existant ou la jonction de deux bâtiments.

La hauteur de la toiture doit être inférieure à la hauteur du mur gouttereau.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- la pente des toits doit être comprise au maximum de 40°, sauf pour l'extension de l'existant,
- les toits doivent avoir au moins deux pentes (la pente unique est interdite).

Les toits à quatre pans sont autorisés si la longueur du faîtage est au moins égale aux 2/3 de la longueur de la façade qui lui est parallèle.

Au niveau du toit, les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires, doivent être installés dans le sens de la pente.

### Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie doublés ou non de haies.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie.

L'ensemble ne doit pas excéder 1,5 mètres de hauteur.

Les clôtures séparatives doivent être constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie doublés ou non de haies.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie.

L'ensemble ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement, sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ou à la réhabilitation d'une construction ancienne.

### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 10% de cette superficie doit être aménagé en espaces collectifs aménagés et plantés.

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

Au titre, de l'article L. 123-1-5,7°, l'ensemble des boisements accompagnant le cours de la Vesle doivent être protégés et tout défrichement doit être compensé par une replantation à proximité immédiate.

Par ailleurs, tout aménagement des moulins accompagnant le cours de la Vesle doivent faire l'objet d'un accord préalable de la commune.

### **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le COS est fixé à 0,3.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### Caractère de la zone :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UD regroupe principalement l'habitat traditionnel implanté en discontinu le long des deux voies parallèles à la Vesle et l'extension récente sous forme d'habitat groupé.

Elle comprend 4 secteurs :

- UDa qui a une profondeur maximale de 80 mètres pour construire,
- UDb qui a une profondeur maximale de 50 mètres pour construire,
- UDe où il y a un recul obligatoire de 35 mètres pour construire,
- UDe où un ensemble d'habitations a été réalisé avec des maisons mitoyennes,
- **UDe concernant le secteur Les Clozots de Plain.**

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD 3, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

### Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme et au permis de démolir dans le périmètre de protection autour des églises Saint-Martin et Saint-Memmie délimité en application de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

### ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les affouillements et exhaussements des sols visés au code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les terrains de camping et de caravanning au code de l'urbanisme sauf ceux visés à l'article 2,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés au code de l'urbanisme sauf ceux visés à l'article 2,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé au code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les silos destinés à un stockage collectif.

## **ARTICLE UD 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les abris de jardins sont admis dans la limite d'un par unité foncière ou par habitation.

**Le reste de l'article ne s'applique pas au secteur UDe pour lequel seules les habitations sont admises.**

Les constructions à usage artisanal, de service, industriel ou agricole sont admises à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs) ni de périmètre de protection dépassant les limites de l'unité foncière concernée par le projet.

Les constructions à usage de commerce à condition d'être inférieures à 400 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Le changement d'affectation d'anciennes granges en habitation ou en local professionnel est possible à condition que les conditions techniques relatives à la mise en place de l'assainissement soit respectées et que le style du bâtiment soit respecté.

Sont également admises, les constructions, la transformation de constructions existantes, les installations, équipements et occupations du sol destinés à des activités annexes notamment l'agro-tourisme (ferme auberge, camping à la ferme, local de vente de produits à la ferme) à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole.

## **ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 4 mètres d'emprise,
- **pour le seul secteur UDe, l'accès se fait uniquement par la rue de Plain.**

### **Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules,
- l'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 10 mètres.

## **ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

**Dans le seul secteur UDe, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire.**

### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique (configuration de la parcelle).

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

### **Autres réseaux :**

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

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

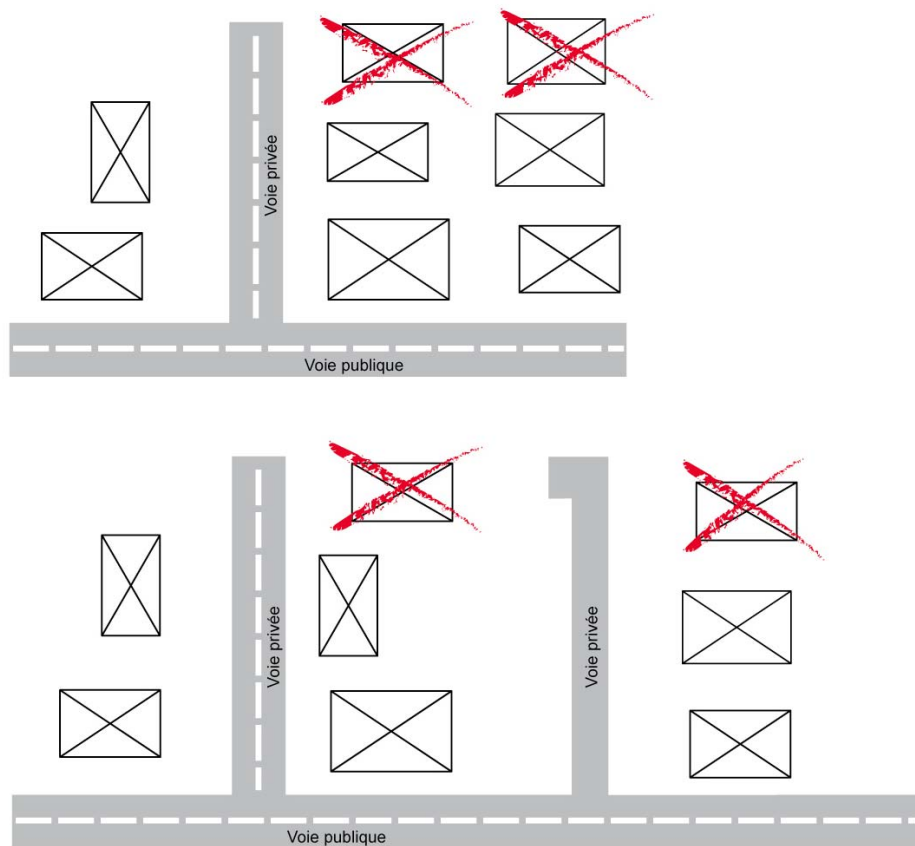
## **ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

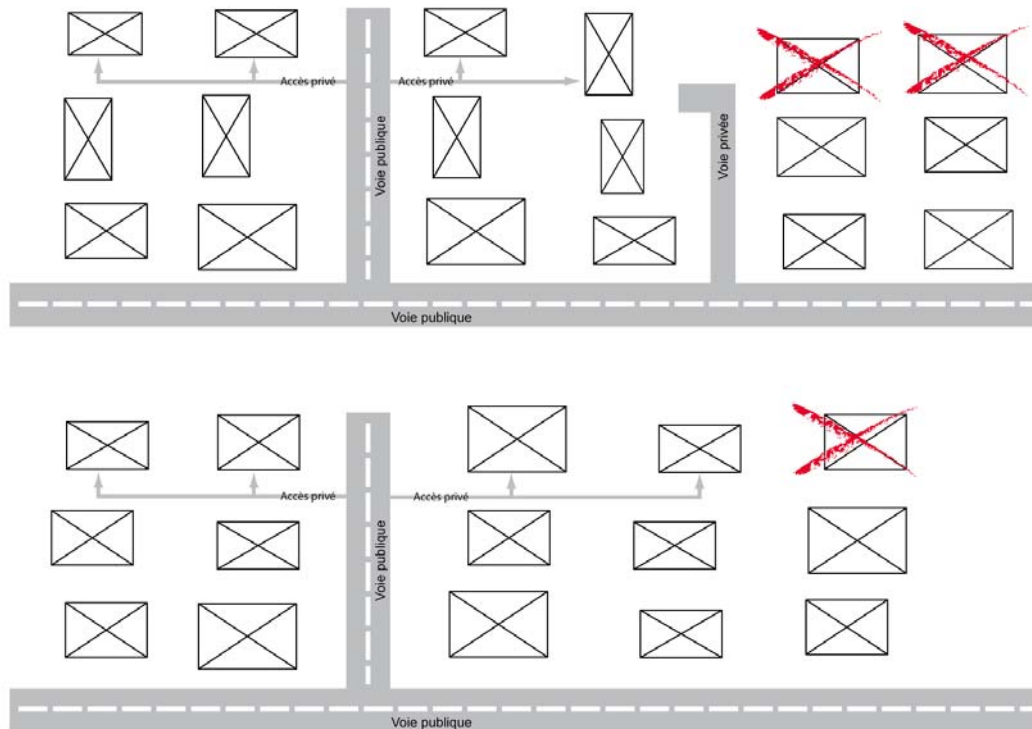
Dans le cas de l'aménagement d'un dispositif d'assainissement individuel, le terrain doit avoir une superficie au moins égale à 700 m<sup>2</sup> pour être constructible.

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

Les constructions, y compris changement de destination, doivent être implantées en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement.

**Dans le secteur UDa**, les constructions d'habitations, y compris issues d'un changement de destination, ne sont admises que sur 2 rangées au maximum, parallèles à la voie publique d'accès:-





**Dans le secteur UDb**, les constructions d’habitation, y compris issues d’un changement de destination, doivent être implantées sur une profondeur maximale de 50 mètres par rapport à l’emprise publique. Une seule construction d’habitation peut être autorisée dans cette profondeur.

**Dans le secteur UDc**, les constructions d’habitation, y compris issues d’un changement de destination, doivent observer un recul minimum de 35 mètres par rapport à l’axe de la RD 3. Les constructions d’habitations, y compris issues d’un changement de destination, ne sont admises que sur 2 rangées, **par rapport à la RD 3**, au Nord de la RD 3, et une seule construction d’habitation peut être autorisée sur la profondeur au Sud de la RD 3. Cette disposition ne s’applique pas en cas de changement d’affectation à destination commerciale ou artisanale.

**Dans le secteur UDe**, les constructions d’habitation ne sont autorisées que sur une rangée avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à l’alignement de la rue de Plain et 4 mètres par rapport à l’alignement des autres voies.

L’ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n’y a pas d’aggravation de l’existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s’applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles et aux reconstructions à l’identique après sinistre.

Cet article ne s’applique pas aux bâtiments publics ou d’intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

## **ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, y compris changement de destination, doivent être implantées avec un recul minimal correspondant à la moitié de leur hauteur. Cette distance de recul ne doit jamais être inférieure à 4 mètres.

Les abris de jardins, annexes (garages) et les dépendances peuvent être implantés sur une seule limite séparative si leur hauteur maximale ne dépasse pas 3,50 mètres au droit de l'implantation. L'implantation sur 2 limites est admise quand il s'agit d'une limite latérale et d'une limite de fond de parcelle, uniquement pour les dépendances ou les abris de jardins.

**Dans le secteur UDD**, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent observer une distance d'au moins 8 mètres l'une par rapport à l'autre.

## **ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL**

Pour les constructions d'habitation, l'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété **et dans le seul secteur UDe l'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'îlot de propriété.**

Dans toute la zone UD, l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, la hauteur à l'égout de la toiture ne doit pas dépasser 7 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est de 10 mètres à l'égout de la toiture. Des dépassements peuvent être accordés sous réserve d'une justification technique et d'une bonne insertion dans l'environnement.

En cas d'extension ou de reconstruction d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne doit pas excéder la hauteur initiale.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

## ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

La suite de l'article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### Règles générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

En terrains plats et en contrebas de la route, la dalle du rez-de-chaussée :

- doit se situer au minimum au niveau du fil d'eau de la route,
- doit être rehaussée d'1 centimètre par rapport au fil d'eau par mètre de recul vis-à-vis de la route,
- ne doit pas excéder 0,80 mètres au-dessus de ce fil d'eau.

Cette règle ne s'applique pas au secteur UDc.

Dans les autres cas, pour tous les secteurs, le niveau de la dalle ne doit pas excéder 0,80 mètres au-dessus du terrain naturel.

### Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes ou dépendances doit présenter une certaine unité.

Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

### Ouvertures

Sur un bâtiment traditionnel, les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres...) doivent être de proportion et de dimension identiques aux ouvertures d'origine, à l'exception des portes de garage et des vitrines.

### Menuiserie

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade.

### Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites, sauf pour l'extension de l'existant ou la jonction de deux bâtiments.

La hauteur de la toiture doit être inférieure à la hauteur du mur gouttereau.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- la pente des toits doit être au maximum de 40°, sauf pour l'extension de l'existant.
- les toits doivent avoir au moins deux pentes (la pente unique est interdite).

Les toits à quatre pans sont autorisés si la longueur du faîtage est au moins égale aux 2/3 de la longueur de la façade qui lui est parallèle.

Au niveau du toit, les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires, doivent être installés dans le sens de la pente.

### Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie doublés ou non de haies.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie.

L'ensemble ne doit pas excéder 1,5 mètres de hauteur.

Les clôtures séparatives doivent être constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie doublés ou non de haies.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie.

L'ensemble ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

## **ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT**

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

**Dans le seul secteur UDe, pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement hors clôture, cet espace pouvant être utilisé comme accès à la parcelle.**

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

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 10% de cette superficie doit être aménagé en espaces collectifs aménagés et plantés.

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

Au titre, de l'article L. 123-1-5,7°, l'ensemble des boisements accompagnant le cours de la Vesle doivent être protégés et tout défrichement doit être compensé par une replantation à proximité immédiate.

Par ailleurs, tout aménagement des moulins accompagnant le cours de la Vesle doivent faire l'objet d'un accord préalable de la commune.

## **ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

### **Caractère de la zone :**

La zone UI couvre l'emprise d'activités existantes et les terrains libres qui permettent d'agrandir ces entreprises ou d'accueillir de nouvelles activités artisanales, commerciales ou autres services.

### **Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme et au permis de démolir dans le périmètre de protection autour des églises Saint-Martin et Saint-Memmie délimité en application de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

### **ARTICLE UI 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les aires de stationnement de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées.

### **ARTICLE UI 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition que leur périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière concernée par le projet et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité de la zone UD limitrophe.

Les constructions, aménagements, extensions des silos agricoles existants à la date d'approbation du PLU sont admis à condition de répondre à une exigence de mise aux normes et de ne pas étendre les périmètres de protection.

### **ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 4 mètres d'emprise.

#### **Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules,
- l'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 12 mètres.

#### **ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

##### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique (configuration de la parcelle).

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

**Autres réseaux :**

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

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

**ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 6 mètres par rapport aux voies publiques et 4 mètres par rapport aux autres emprises publiques.**

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Les clôtures sont obligatoires en bordure des voies.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 4 mètres, par rapport aux limites séparatives et de 10 mètres par rapport aux limites des zones UB ou UD.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Les clôtures sont obligatoires en limite séparative.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
  - aux reconstructions à l'identique après sinistre,
- dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

L'implantation des constructions doit assurer le respect des règles de sécurité.

## **ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout de la toiture.

Des dérogations peuvent être accordées sous réserve de justifications techniques et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

## **ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

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

La suite de l'article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les façades ou les toitures est interdit.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs brillantes, vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine harmonie.

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des claires-voies (bois, métal). La hauteur totale ne peut excéder 2 mètres, y compris le mur-bahut qui ne peut excéder 0,6 mètres.

Les clôtures à claire-voie ne peuvent avoir une superficie des pleins (y compris murs et piliers) supérieure à 40% de la surface totale.

### **Concernant les habitations :**

#### Règles générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

En terrains plats et en contrebas de la route, la dalle du rez-de-chaussée :

- doit se situer au minimum au niveau du fil d'eau de la route,
- doit être rehaussée d'1 centimètre par rapport au fil d'eau par mètre de recul vis-à-vis de la route,

- ne doit pas excéder 0,80 mètres au-dessus de ce fil d'eau.

Dans les autres cas, pour tous les secteurs, le niveau de la dalle ne doit pas excéder 0,80 mètres au-dessus du terrain naturel.

### Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

### Ouvertures

Sur un bâtiment traditionnel, les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres...) doivent être de proportion et de dimension identiques aux ouvertures d'origine, à l'exception des portes de garage et des vitrines.

### Menuiserie

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade.

### Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites, sauf pour l'extension de l'existant ou la jonction de deux bâtiments.

La hauteur de la toiture doit être inférieure à la hauteur du mur gouttereau.

La pente des toits doit être au maximum de 40°, sauf pour l'extension de l'existant.

Les toits doivent avoir au moins deux pentes (la pente unique est interdite).

Les toits à quatre pans sont autorisés si la longueur du faîtage est au moins égale aux 2/3 de la longueur de la façade qui lui est parallèle.

Au niveau du toit, les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires, doivent être installés dans le sens de la pente.

### Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des claires-voies (bois, métal). La hauteur totale ne peut excéder 2 mètres, y compris le mur-bahut qui ne peut excéder 0,6 mètres.

Les clôtures à claire-voie ne peuvent avoir une superficie des pleins (y compris murs et piliers) supérieure à 40 % de la superficie totale.

## **ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT**

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

Il est imposé 2 places de stationnement par logement, 60% de la surface plancher pour les bureaux, 10% de la surface plancher pour les ateliers et dépôts.

## **ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction, de dépôt, de parkings... devra être accompagné d'un projet paysager.

5 % de la superficie de la parcelle doit être réservée en espace vert qui ne peut être utilisé comme aire de stationnement ou voie de circulation.

**ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

### Caractère de la zone :

La zone US correspond aux activités artisanales, tertiaires, commerciales, scolaires, d'équipements publics, sociales, médicales, sportives et de loisirs.

### Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme et au permis de démolir dans le périmètre de protection autour des églises Saint-Martin et Saint-Memmie délimité en application de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

### **ARTICLE US 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les constructions industrielles,
- les constructions agricoles,
- les aires de stationnement de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées.

### **ARTICLE US 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

Les constructions à usage d'activités artisanales sont autorisées à condition que leur périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière concernée par le projet et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité de la zone UD limitrophe.

Les habitations et logements, permanents ou temporaires, sont admis à condition d'être destinés à l'hébergement des populations accédant à des structures à vocation sociales ou médicales.

### **ARTICLE US 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 4 mètres d'emprise.

#### **Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules,
- l'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 10 mètres.

#### **ARTICLE US 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

##### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique (configuration de la parcelle).

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

**Autres réseaux :**

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

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

**ARTICLE US 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE US 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**L'implantation des constructions doit se faire à l'alignement ou avec un recul minimal de 6 mètres par rapport aux voies publiques et 4 mètres par rapport aux autres emprises publiques à l'exception des parcelles identifiées sur le plan de zonage où l'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 6 mètres par rapport aux voies publiques.**

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE US 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, y compris changement de destination, doivent être implantées avec un recul minimal correspondant à la moitié de leur hauteur. Cette distance de recul ne doit jamais être inférieure à 3 mètres.

Les abris de jardins, annexes (garages) et les dépendances peuvent être implantés sur une seule limite séparative si leur hauteur maximale ne dépasse pas 3,50 mètres au droit de l'implantation.

L'implantation sur 2 limites est admise quand il s'agit d'une limite latérale et d'une limite de fond de parcelle.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
  - aux reconstructions à l'identique après sinistre,
- dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

L'implantation des constructions doit assurer le respect des règles de sécurité.

### **ARTICLE US 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

### **ARTICLE US 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout de la toiture.

Des dérogations peuvent être accordées sous réserve de justifications techniques et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

### **ARTICLE US 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

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

La suite de l'article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les façades ou les toitures est interdit.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings....,
- les couleurs brillantes, vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

#### Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie doublés ou non de haies.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie.

L'ensemble ne doit pas excéder 1,5 mètres de hauteur.

Les clôtures séparatives doivent être constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie doublés ou non de haies.

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie.

L'ensemble ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine harmonie.

#### **ARTICLE US 12 : STATIONNEMENT**

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

Il est imposé 2 places de stationnement par logement et 1 place par logement dans le cas de logements aidés par l'Etat. Si elles ne peuvent être localisées directement sur la parcelle, elles peuvent être localisées à proximité du projet à condition d'une convention publique ou privée.

#### **ARTICLE US 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction, de dépôt, de parkings... devra être accompagné d'un projet paysager.

5 % de la superficie de la parcelle doit être réservée en espace vert qui ne peut être utilisé comme aire de stationnement ou voie de circulation.

#### **ARTICLE US 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUI

Cette zone a pour vocation d'accueillir le développement des activités économiques et des constructions et installations qui leur sont nécessaires.

#### **Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme et au permis de démolir dans le périmètre de protection autour des églises Saint-Martin et Saint-Memmie délimité en application de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

#### **ARTICLE 1AUI 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les silos agricoles,
- les aires de stationnement de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées.

#### **ARTICLE 1AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition que leur périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière concernée par le projet, qu'elles ne compromettent pas la constructibilité de la zone UD limitrophe.

## **ARTICLE 1AUI 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 4 mètres d'emprise,
- aucun accès privé n'est permis sur la RD3.

### **Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules,
- l'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 12 mètres.

## **ARTICLE 1AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique (configuration de la parcelle).

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

#### **Autres réseaux :**

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

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

### **ARTICLE 1AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 1AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et 75 mètres par rapport à l'axe de la RD3.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 4 mètres, par rapport aux limites séparatives et de 10 mètres par rapport aux limites des zones UD.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Les clôtures sont obligatoires en limite séparative.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions doit assurer le respect des règles de sécurité.

## **ARTICLE 1AUI 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est limitée à 70% de l'unité foncière.

## **ARTICLE 1AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout de la toiture.

Des dérogations peuvent être accordées sous réserve de justifications techniques et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

## **ARTICLE 1AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR**

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

La suite de l'article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs brillantes, vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- Les effets de rayure et de fort contraste,
- Le ton blanc pur intégral,
- Les couvertures et les bardages en tôle non peintes.

### ***Façades***

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### ***Clôtures***

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des claires-voies (bois, métal). La hauteur totale ne peut excéder 2 mètres, y compris le mur-bahut qui ne peut excéder 0,6 mètres.

Les clôtures à claire-voie ne peuvent avoir une superficie des pleins (y compris murs et piliers) supérieure à 40% de la surface totale.

### **Concernant les habitations :**

#### Règles générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

En terrains plats et en contrebas de la route (hors RD3), la dalle du rez-de-chaussée :

- doit se situer au minimum au niveau du fil d'eau de la route,
- doit être rehaussée d'1 centimètre par rapport au fil d'eau par mètre de recul vis-à-vis de la route,
- ne doit pas excéder 0,80 mètres au-dessus de ce fil d'eau.

Dans les autres cas, pour tous les secteurs, le niveau de la dalle ne doit pas excéder 0,80 mètres au-dessus du terrain naturel.

#### Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

#### Ouvertures

Sur un bâtiment traditionnel, les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres...) doivent être de proportion et de dimension identiques aux ouvertures d'origine, à l'exception des portes de garage et des vitrines.

#### Menuiserie

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade.

#### Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites, sauf pour l'extension de l'existant ou la jonction de deux bâtiments.

La hauteur de la toiture doit être inférieure à la hauteur du mur gouttereau.

La pente des toits doit être au maximum de 40°, sauf pour l'extension de l'existant.

Les toits doivent avoir au moins deux pentes (la pente unique est interdite).

Les toits à quatre pans sont autorisés si la longueur du faîtage est au moins égale aux 2/3 de la longueur de la façade qui lui est parallèle.

Au niveau du toit, les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires, doivent être installés dans le sens de la pente.

#### Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des claires-voies (bois, métal). La hauteur totale ne peut excéder 2 mètres, y compris le mur-bahut qui ne peut excéder 0,6 mètres.

Les clôtures à claire-voie ne peuvent avoir une superficie des pleins (y compris murs et piliers) supérieure à 40 % de la superficie totale.

### **ARTICLE 1AUI 12 : STATIONNEMENT**

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

Il est imposé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement,
- 60% de la surface plancher pour les bureaux,
- 10% de la surface plancher pour les ateliers et dépôts
- 20% de la surface commerciale avec un minimum de 2 places par cellule commerciale.

### **ARTICLE 1AUI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction, de dépôt, de parkings... devra être accompagné d'un projet paysager. 5 % de la superficie de la parcelle doit être réservée en espace vert qui ne peut être utilisé comme aire de stationnement ou voie de circulation.

### **ARTICLE 1AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU**

Cette zone de réserve a pour vocation, à terme, d'accueillir des zones d'habitat.

### **ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction est interdite sauf celles visées à l'article 2.

### **ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne sont autorisées que les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

### **ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions admises dans la zone peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

### **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions admises dans la zone peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

### **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD 3 et de 300 mètres de part et d'autre de l'A4, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

Cette zone comporte un secteur At, où les élevages sur lisier sont interdits pour préserver le village des nuisances.

#### **Rappel**

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

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôts non agricoles,
- les constructions à usage d'industrie,
- les dépôts de véhicules,
- les aires de stationnement de caravanes sauf celles visées à l'article 2,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs sauf celles visées à l'article 2,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées par le code de l'urbanisme.

En outre, les élevages sur lisier sont interdits dans le secteur At.

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

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être nécessaires à une activité agricole et construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole existante.

La reconstruction après sinistre des habitations existantes non conformes au caractère de la zone est admise jusqu'à égalité de surface.

Sont également autorisés :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition que leur périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU,
- les activités piscicoles et aquacoles nécessaires à ces activités,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires aux activités admises dans la zone,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou nécessaires au stockage du carburant utile au matériel agricole,
- la construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole si ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent,
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole,
- tout type de construction ou installation à condition d'être nécessaire à la recherche et à l'exploitation des ressources énergiques,
- tout type de construction ou installation à condition d'être des équipements publics ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Aucun accès privé ne peut être créé sur la RD 3.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, dès sa réalisation, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire.

- eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

#### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

Aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 3 exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

L'implantation des bâtiments d'exploitation agricole doit se faire avec un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les autres voies, l'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 12 mètres par rapport aux voies communales et routes départementales,

Une distance supérieure peut être demandée si les conditions de sécurité l'exigent.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
  - aux reconstructions à l'identique après sinistre,
- dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de la toiture. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Pour les habitations, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de la toiture depuis le sol naturel.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

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

La suite de l'article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être située à plus de 0,80 mètres du terrain naturel.

Les toitures doivent présenter des teintes naturelles.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie doublés ou non de haies.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie.

L'ensemble ne doit pas excéder 1,5 mètres de hauteur.

Les clôtures séparatives doivent être constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie doublés ou non de haies.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie.

L'ensemble ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un aménagement végétal privilégiant les essences locales doit accompagner les constructions agricoles.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à déclaration auprès du maire.

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.



## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

##### **Caractère de la zone :**

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD 3 et de 300 mètres de part et d'autre de l'A4, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

Elle comprend 6 secteurs :

- Na, lié à l'aire d'autoroute,
- Nb, lié au golf,
- Nc, lié aux carrières,
- Ncp, lié aux carrières et situé en ZNIEFF
- Nj, secteur de jardins,
- Np, lié aux ZNIEFF.

##### **Rappel**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce, sauf en secteur Nb,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration, sauf dans le secteur Nb,
- les constructions d'entrepôts et de hangars, sauf dans le secteur Nj,
- les constructions à usage d'artisanat, sauf dans le secteur Nj,
- les constructions à usage agricole, sauf dans le secteur Nj,
- les constructions à usage d'industrie,
- les dépôts de véhicules,
- les aires de stationnement de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- les terrains de camping et de caravaning,

- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- toute construction ou aménagement situé à moins de 15 mètres des rives de la Vesle.

Toute construction ou utilisation du sol est interdite dans le secteur Np, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis dans toute la zone N, sauf secteur Np :

- la reconstruction après sinistre, l'aménagement et l'extension unique des constructions existantes dans la limite de 30 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) au moment de l'approbation du présent PLU,
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- les abris de jardins, dans la limite d'un par unité foncière ou par habitation.

Sont admis dans le secteur Na :

- les constructions, installations et équipements à condition d'être liés au fonctionnement d'une aire autoroutière.

Sont admis dans le secteur Nb :

- les constructions et installations à usage sportif, d'activités de plein air et touristiques,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- toutes les constructions, y compris habitations, nécessaires à la direction et au fonctionnement du secteur.

Sont admis dans le secteur Nc :

- les affouillements et exhaussements des sols, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et toute construction à condition d'être liés à des exploitations de carrières autorisées.

Sont admis dans le secteur Ncp :

- les affouillements et exhaussements des sols, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et toute construction à condition d'être liés à des exploitations de carrières autorisées et de respecter le caractère naturel de la ZNIEFF.

Sont admis dans le secteur Nj :

- les bâtiments agricoles ou d'activités à condition d'être liés à une activité existante dans la zone limitrophe,
- les piscines et annexes à condition d'être liées à une habitation existante sur l'unité foncière,
- les abris de jardins, dans la limite d'un par unité foncière ou par habitation.

## **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble

ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Aucun accès privé ne peut être créé sur la RD 3.

#### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

##### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, dès sa réalisation, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire.

- eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

#### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

L'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul égal à la moitié de leur hauteur avec minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, à l'exception des abris de jardins.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre,

dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'îlot de propriété.  
L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur, mesurée à l'égout du toit, est limitée à 3,5 mètres pour les abris de jardins.

Dans le secteur Nj, la hauteur est limitée à 10 mètres, mesurée à l'égout du toit.

Pour le reste de la zone, la hauteur de toute extension ou reconstruction doit se faire en respectant la hauteur de la construction initiale.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

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

La suite de l'article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie doublés ou non de haies.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie.

L'ensemble ne doit pas excéder 1,5 mètres de hauteur.

Les clôtures séparatives doivent être constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie doublés ou non de haies.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie.

L'ensemble ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

#### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à déclaration auprès du maire.

Au titre de l'article L. 123-1-5,7° l'ensemble des boisements accompagnant le cours de la Vesle doivent être protégés et tout défrichement doit être compensé par une replantation à proximité immédiate.

Par ailleurs, tout aménagement des moulins accompagnant le cours de la Vesle doivent faire l'objet d'un accord préalable de la commune.

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le COS est fixé à 0,3.