



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE MERFY

### Règlement d'urbanisme

Transmission en Sous-Préfecture en annexe de la délibération du 13 février 2020 approuvant l'élaboration du PLU de MERFY.

Vu pour être annexé à la délibération  
du .....

Approuvant l'élaboration  
du Plan Local d'Urbanisme

Pour la Présidente,  
Pierre GEORGIN

Vice-Président



GRAND  
REIMS  
COMMUNAUTÉ URBAINE



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

# SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ///</b> .....	<b>3</b>
<b>ZONE UC</b> .....	<b>4</b>
<b>ZONE UD</b> .....	<b>14</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ///</b> .....	<b>26</b>
<b>TITRE III – DISPOSTIONS APPLICALBES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES ///</b> .....	<b>37</b>
<b>ZONE A</b> .....	<b>37</b>
<b>ZONE N</b> .....	<b>49</b>



## **TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ///**

### **Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-18**

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.

### **Division en secteurs :**

- Deux catégories de zone urbaine (zone U), à laquelle s'appliquent les dispositions du titre I du règlement :

La zone urbaine comprend : **UC et UD**

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE UC

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

#### ARTICLE UC 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

---

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :
  - Les constructions à usage d'exploitation forestière ;
2. Sont également interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
  - Les carrières ;
  - La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
  - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
  - La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
  - Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
  - Les installations radioélectriques et/ou de radiotéléphonie.
3. Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement.

#### ARTICLE UC 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

---

1. Les commerces et les activités de service, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
2. Les entrepôts sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure à 300 m<sup>2</sup> et à condition qu'ils soient liés à une activité agricole.
3. Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles ne génèrent pas des périmètres de protection ou ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité pour le voisinage.
4. Les aménagements d'installations classées existantes sont autorisés s'ils ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

5. Le stationnement de caravanes est autorisé pour une durée supérieure à un mois à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises. Le stationnement est également autorisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur

6. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article UC1, pour au moins une des conditions suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances ;

7. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise :

- si l'implantation des nouvelles constructions tient compte de l'environnement bâti et végétal,
- si l'ensoleillement des constructions environnantes est respecté.

8. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

## ARTICLE UC 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

### 1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

### 2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

### 3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

### 4. Diversité commerciale

Non réglementé.

### 5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

### 6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## 7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UC 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- et / ou en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- dans le cas d'extension des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, l'extension de constructions existantes pourra être implantée à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante ;
- et/ou pour les constructions neuves dont l'implantation est admise à une distance au moins égale à celle qui sépare l'alignement de la voie et la façade de la construction principale existante voisine la moins en recul.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

#### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite latérale.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## 3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance entre deux constructions non contiguës à destination d'habitation les unes par rapport aux autres sur un même terrain, à l'exception des annexes, doit être d'un minimum de 3 m.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les deux constructions existantes.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **ARTICLE UC 2.2. VOLUMETRIE**

---

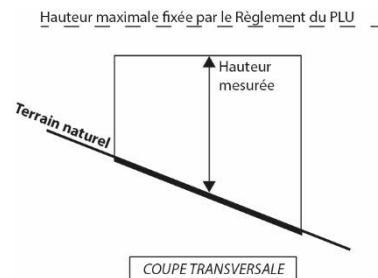
### 1. Emprise au sol maximale des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80% de la superficie du terrain.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère.

Pour toute construction, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. La hauteur mesurée doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par le PLU. Cette hauteur maximale est à respecter en tout point de la construction.



2. Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

3. Hauteur maximale des constructions :

- 3.1 Constructions destinées à l'habitat :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres jusqu'au faîtage. Pour les toitures terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7m jusqu'à l'acrotère même lorsque la construction est mitoyenne à une construction plus haute.

- 3.2. Constructions destinées à l'activité :

La hauteur maximale des constructions d'activités est fixée à 10m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

4. Les extensions, travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée ci-avant sont autorisés lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de la construction existante. Cette règle s'applique aussi dans le cas de démolition/reconstruction de construction existante.

5. Lorsque la construction future est édiflée en limite séparative d'une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction contigüe existante. Cette règle s'applique aussi dans le cas de démolition/reconstruction de construction existante.

6. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

## ARTICLE UC 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit.

3. Les travaux réalisés sur une construction existante doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, aspect des matériaux, éléments de modénature...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère. La reconstruction même partielle, la restauration, l'aménagement ou l'extension d'une construction ancienne traditionnelle doivent respecter les volumes (vérandas...), les couleurs, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que les décors, les éléments de modénatures (bandeaux, corniches...) et l'ordonnancement des ouvertures de la construction originelle. Ces règles s'appliquent aussi dans le cas de démolition/reconstruction de construction existante.

### 2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Les dispositions ci-après relatives à l'aspect des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les parties de toiture vitrées, panneaux solaires...

2. Façades :

La couleur des façades, des menuiseries et accessoires, doivent s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles des constructions anciennes existantes. L'utilisation des coloris « blanc pur » et/ou « noir » est interdite pour les façades (hors menuiseries).

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## 3. Toitures :

- 3.1. Dispositions générales :

Les toitures seront à deux pans ou plus.

Il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions secondaires (annexes ...) si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant de hauteur suffisante et à condition qu'elles ne modifient pas la continuité bâtie sur rue.

Les toitures des constructions destinées à l'habitat couvertes de chaume, de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites.

Les toits terrasse non végétalisés sont interdits.

La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture, encastrés à fleur du matériau de couverture ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toits terrasse.

- 3.2. Constructions nouvelles :

Les matériaux de couverture seront en tuiles de terre cuite locale, en zinc, en ardoise ou en matériaux ayant le même aspect extérieur. Les tons ardoise ou zinc sont autorisés dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, portant sur tout ou partie de la construction à édifier, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager local.

- 3.3. Constructions existantes :

Toute réhabilitation, extension ou surélévation d'une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante (pente, teinte et aspect des matériaux ...). Cette règle s'applique aussi dans le cas de démolition/reconstruction de construction existante.

## 4. Clôtures :

- 4.1. Clôtures en limite du domaine public :

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

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 2 mètres et maximale de 3 mètres,
- soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- 4.2. Clôtures en limite séparative

Les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2,00m.

- 4.3. Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes (4.1 et 4.2), pourront être remises en état ou prolongées aux mêmes caractéristiques que les murs existants sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager de l'ensemble de l'ouvrage.

- 4.4. Les murs en pierre locale sont à reconstruire ou à prolonger aux mêmes caractéristiques que la clôture existante (enduit à pierres vues, couronnement en tuiles...).

- 4.5. En cas de terrain en pente, des adaptations de hauteur sont tolérées.

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## 3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les voies de circulation (« sentiers et chemins ») à conserver sont identifiées aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, au titre de l'article L151-19. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur tracé, leur principe et usage de circulation existants. Seuls des aménagements compatibles avec ces objectifs de préservation y sont autorisés.

## 4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

## 5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

## 6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### 1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

### 2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

2. Tout projet de construction ou d'installation devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état sanitaire et de leur peuplement. Toutefois, en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants, des plantations compensatoires de qualité devront être réalisées.

3. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.

4. Il sera planté au minimum un arbre de hautes tiges par tranche de 500 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. Ces plantations peuvent être regroupées sous forme de massif arboré.

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

5. Toute plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau devra être implanté à une distance suffisante de la construction neuve ou existante, dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé.

### 3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

### 4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

### 5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

#### 1. Récupération des Eaux de Pluie :

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### 2. Voir aussi à l'article UC 3.2.-4.

### 6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

## ARTICLE UC 2.5. STATIONNEMENT

---

### 1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes destinées au logement, y compris dans le cadre de leur évolution (adaptation, réfection, extension ou changement de destination).

Toutefois, il est exigé au minimum par logement :

- 1/2 place de stationnement pour une surface de plancher habitable comprise entre 75 et 100 m<sup>2</sup>,
- 2 places de stationnement pour une surface de plancher habitable supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

### 2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

### 3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE UC 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

#### 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets. Leur emprise doit être de 8 mètres maximum.
2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.
3. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets.

#### 2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Tout nouvel accès aura une largeur minimale de 4 m.
3. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée.
4. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

### ARTICLE UC 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

## 3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

## 4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative, soit en cas d'impossibilité d'infiltration (contrainte technique ou géologique avérée : sous-sol argileux...), à des dispositifs de rétention avant rejet au réseau pluvial public s'il existe.

2. Toutefois, dans le cas d'une implantation de construction à l'alignement, le rejet des eaux de toiture provenant du pan orienté vers la limite de la voie ou de l'emprise publique correspondant à l'alignement, est autorisé dans le réseau pluvial public s'il existe.

3. Dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé, les éventuels rejets ou points d'infiltration doivent être situés à une distance minimale suffisante de toute construction neuve ou existante. La récupération et l'évacuation des eaux de ruissellement doit également être réalisée aux abords de la construction neuve ou existante.

## 5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

2. Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres...), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordable au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE UD

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

#### ARTICLE UD 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :
  - Les constructions à usage d'exploitation forestière.
2. Sont également interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
  - Les carrières ;
  - La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
  - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
  - La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés
  - Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
  - Les installations radioélectriques et/ou de radiotéléphonie
3. Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement ;
4. La création de constructions et/ou l'extension des constructions existantes, avec sous-sol (y compris semi-enterré) sont interdites pour les terrains mitoyens (à la date d'approbation du PLU) et/ou desservis depuis les chemins du Mont Taget, des Nochets, des Bonivets, des Bouillères et du chemin menant de Châlons-sur-Vesle à Merfy.

#### ARTICLE UD 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les commerces et les activités de service, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
2. Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles ne génèrent pas des périmètres de protection ou ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité pour le voisinage.

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3. Les aménagements d'installations classées existantes sont autorisés s'ils ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.

4. Le stationnement de caravanes est autorisé pour une durée supérieure à un mois à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises. Le stationnement est également autorisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

5. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article UD 1.1, pour au moins une des conditions suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances ;

6. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise :

- si l'implantation des nouvelles constructions tient compte de l'environnement bâti et végétal,
- si l'ensoleillement des constructions environnantes est respecté.

7. Dans les secteurs identifiés sous forme de trame « Jardins », au titre des articles L151-23 et R151-43 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont seules autorisées :

- les constructions à usage agricole,
- l'extension des constructions existantes, la construction d'annexes et de dépendances notamment liées à l'habitat (garage, abris de jardin, piscine...).

8. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

## **ARTICLE UD 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

### 1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

### 2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

### 3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

### 4. Diversité commerciale

Non réglementé.

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## 5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

## 6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

## 7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UD 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- et / ou en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. Les constructions devront respecter un recul de 4 m minimum par rapport à l'emprise du chemin rural de Macô à Reims. L'implantation à l'alignement est interdite.

3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- dans le cas d'extension des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, l'extension de constructions existantes pourra être implantée à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante ;
- et/ou pour les constructions neuves dont l'implantation différente est admise à une distance au moins égale à celle qui sépare l'alignement de la voie et la façade de la construction principale existante voisine la moins en recul ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être réalisées :

- en limite séparative,
- et/ou en recul minimum égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite latérale.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance entre deux constructions non contiguës à destination d'habitation les unes par rapport aux autres sur un même terrain, à l'exception des annexes, doit être d'un minimum de 3 m.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les deux constructions existantes.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **ARTICLE UD 2.2. VOLUMETRIE**

### 1. Emprise au sol maximale des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

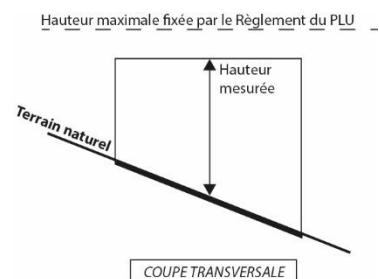
2. Dans les secteurs identifiés au titre des articles L151-23 et R151-43 du Code de l'Urbanisme sous forme de trame « Jardins » sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme, l'emprise au sol des constructions neuves ainsi que l'extension des constructions existantes est limitée à 50 m<sup>2</sup>, cumulée par unité foncière.

3. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions destinées à l'activité agricole, aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère.

Pour toute construction, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. La hauteur



# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

mesurée doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par le PLU. Cette hauteur maximale est à respecter en tout point de la construction.

2. Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

3. Hauteur maximale des constructions :

- 3.1 Constructions destinées à l'habitat :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres jusqu'au faîtage. Pour les toitures terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7m jusqu'à l'acrotère même lorsque la construction est mitoyenne à une construction plus haute.

- 3.2. Constructions destinées à l'activité :

La hauteur maximale des constructions d'activités est fixée à 10m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

4. Les extensions et travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée ci-avant sont autorisés lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de la construction existante.

5. Lorsque la construction future est édifée en limite séparative d'une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-après, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction contigüe existante.

6. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

## ARTICLE UD 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit.

3. Les travaux réalisés sur une construction existante doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, aspect des matériaux, éléments de modénature...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère. La reconstruction même partielle, la restauration, l'aménagement ou l'extension d'une construction ancienne traditionnelle doivent respecter les volumes (vérandas...), les

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

couleurs, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que les décors, les éléments de modénatures (bandeaux, corniches...) et l'ordonnancement des ouvertures de la construction originelle.

## 2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Les dispositions suivantes relatives à l'aspect des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les parties de toiture vitrées, panneaux solaires...

### 2. Façades :

La couleur des façades, des menuiseries et accessoires, doivent s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles des constructions anciennes existantes. L'utilisation du coloris « blanc pur » et/ou « noir » est interdite pour les façades (hors menuiseries).

### 3. Toitures :

#### • 3.1 Dispositions générales :

Les toitures seront à deux pans ou plus.

Il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions secondaires (annexes ...) si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant de hauteur suffisante et à condition qu'elles ne modifient pas la continuité bâtie sur rue.

Les toitures des constructions destinées à l'habitat couvertes de chaume, de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites.

Les toits terrasse non végétalisés sont interdits.

La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture, encastrés à fleur du matériau de couverture ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toits terrasse.

#### • 3.2. Constructions nouvelles :

Les matériaux de couverture seront en tuiles de terre cuite locale, en zinc, en ardoise ou en matériaux ayant le même aspect extérieur. Les tons ardoise ou zinc sont autorisés dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, portant sur tout ou partie de la construction à édifier, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager local.

#### • 3.3 Constructions existantes :

Toute réhabilitation, extension ou surélévation d'une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante (pente, teinte et aspect des matériaux ...).

### 4. Clôture :

#### • 4.1 Clôtures en limite du domaine public :

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

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage à claire-voie.

#### • 4.2. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2,00m.

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 4.3. Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, pourront être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques que les murs existants sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager de l'ensemble de l'ouvrage.
- 4.4. Les murs en pierre locale, sont à reconstruire ou à prolonger aux mêmes caractéristiques que la clôture existante (enduit à pierres vues, couronnement en tuiles...).
- 4.5. En cas de terrain en pente, des adaptations de hauteur sont tolérées.
- 4.6. Hameau de Macô : le long d'une voirie départementale, les clôtures ne présentant pas de danger pour les usagers doivent être privilégiées (ex : clôture à claire-voie, haies ...).

## 3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

1. Les voies de circulation (« sentiers et chemins ») à conserver sont identifiées aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, au titre de l'article L151-19. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur tracé, leur principe et usage de circulation existants. Seuls des aménagements compatibles avec ces objectifs de préservation y sont autorisés.

2. Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme :

2.1. Il est interdit de démolir le « patrimoine bâti remarquable » repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sauf pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

2.2. Au sein de « l'ensemble patrimonial remarquable » identifié au titre de l'art L151-19 du Code de l'urbanisme situé le long de la route de Macô (RD475), le projet de nouvelle construction, d'extension des constructions existantes ou d'annexe doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), ne pas porter atteinte aux éléments de modénature existants, s'intégrer à la composition d'ensemble originelle des façades, à l'ordonnancement des constructions anciennes existantes et conserver les dépendances ou annexes, si elles existent, qui présentent un intérêt culturel ou historique.

La restauration et/ou la modification des constructions et installations présentes à l'intérieur du périmètre identifié, sont autorisées à condition de conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou de restituer les dispositions architecturales existant à leur origine. En cas d'extension et/ou de construction nouvelle, il ne devra pas être porté atteinte au caractère architectural de l'existant.

2.3. Les éléments de clôture existants (portails, murs, murets, grilles, ...) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être, s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles.

2.4. Tous projets d'aménagement, d'extension, de modification ou de reconstruction des éléments existants identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme au titre de l'article L151-19 (murs anciens en pierre locale, grilles, constructions, ...), devront être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales initiales

## 4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## 5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

## 6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### 1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. Dans les secteurs identifiés sous forme de trame « Jardins », au titre des articles L151-23 et R151-43 du Code de l'Urbanisme, sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme :  
50 % au moins des espaces libres compris dans ces secteurs devront être traités ou maintenus en espace de pleine terre (planté ou non).

2. Au sein de « l'ensemble patrimonial remarquable » identifié au titre de l'art L151-23 du Code de l'urbanisme situé le long de la route de Macô (RD475), 40 % au moins des espaces libres compris dans ces secteurs, hors surfaces inscrites en EBC, devront être traités ou maintenus en espace de pleine terre (planté ou non).

### 2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

2. Tout projet de construction ou d'installation devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état sanitaire et de leur peuplement. Toutefois, en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants, des plantations compensatoires de qualité équivalente devront être réalisées.

3. Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat, aux abords des espaces agricoles, un traitement paysager à proximité des limites séparatives concernées est à réaliser sous forme de haie vive.

4. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées variées, adaptées au sol et au climat.

5. Il sera planté au minimum 3 arbres à hautes tiges par tranche de 500 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. Ces plantations peuvent être regroupées sous forme de massif arboré.

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6. Toute plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau devra être implanté à une distance suffisante de la construction neuve ou existante, dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé.

7. Les aires de stationnement devront être accompagnées de plantations.

8. Dans le cas d'une opération d'aménagement, 10% de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts d'accompagnement

## 3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Voir dispositions aux articles UD 1.2-7., UD 2.2-1. 2 et UD 2.4-1. 1

## 4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Les éléments et/ou secteurs identifiés doivent être préservés.

Éléments de patrimoine paysager à protéger identifiés au titre de l'article L151-23 ou de l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme, hors secteurs identifiés par une trame « Jardins » ou « Zone Humide » :

### 4.1. Boisements, haies, alignements ou arbres ponctuels :

Les éléments et/ou secteurs identifiés font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichage partiel, leur coupe ou abattage sont autorisés à condition d'être rendus nécessaires pour l'entretien, un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie. Ces éléments doivent être remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente.

### 4.2. Au sein de « l'ensemble patrimonial remarquable » identifié au titre de l'art L151-23 du Code l'urbanisme situé le long de la route de Macô (RD475) :

Les arbres remarquables sont à protéger. L'implantation de nouveaux arbres devra veiller à la conservation des perspectives sur la façade principale, les cônes de vue et les perspectives monumentales, s'ils existent, au sein de ces ensembles patrimoniaux.

Le défrichage partiel, la coupe ou abattage des éléments identifiés (arbres remarquables, bosquets, allées plantées, ...) sont autorisés à condition d'être rendus nécessaires pour l'entretien, un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie. Ces éléments doivent être remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition paysagère et des essences de qualité équivalente.

## 5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

### 1. Récupération des Eaux de Pluie :

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

### 2. Voir aussi à l'article UD 3.2.-4.

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## 6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

### **ARTICLE UD 2.5. STATIONNEMENT**

---

#### 1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Ces dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
2. Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques.
3. Les besoins à prendre en compte pour les véhicules motorisés sont à minima :
  - Habitat : 2 places par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État pour qui le seuil est fixé à une,
  - Bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Hébergement : 1 place par chambre,
  - Restauration : 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de salle,
  - Commerce : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. Pour les constructions d'immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera à minima :
  - d'une place par logement,
  - d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les bureaux.
5. Pour les autres destinations de constructions, le nombre de places à aménager pour les véhicules motorisés et les vélos est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

#### 2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

#### 3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE UD 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

#### 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets. Leur emprise doit être de 8 mètres maximum.
2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.
3. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets.

#### 2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Tout nouvel accès aura une largeur minimale de 4 m.
3. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée.
4. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
5. Tout nouvel accès sur le chemin rural dit "du Mont Taget" est interdit le long du linéaire identifié aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

### ARTICLE UD 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

## 3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

## 4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative, soit en cas d'impossibilité d'infiltration (contrainte technique ou géologique avérée : sous-sol argileux...), à des dispositifs de rétention avant rejet au réseau pluvial public s'il existe.

2. Toutefois, dans le cas d'une implantation de construction à l'alignement, le rejet des eaux de toiture provenant du pan orienté vers la limite de la voie ou de l'emprise publique correspondant à l'alignement, est autorisé dans le réseau pluvial public s'il existe.

3. Dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé, les éventuels rejets ou points d'infiltration doivent être situés à une distance minimale suffisante de toute construction neuve ou existante. La récupération et l'évacuation des eaux de ruissellement doit également être réalisée aux abords de la construction neuve ou existante.

## 5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

2. Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres...), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordable au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ///**

### **Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-20**

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

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone

**Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles d'aménagement.**

- Une catégorie de zone à urbaniser (zone AU), à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :

La zone AU comprend : **1AUa**

**ZONE 1AUa**

**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS**

**ARTICLE 1AUa 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :

- Les constructions à usage d'exploitation forestière ;
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les entrepôts.

2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les carrières ;
- La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
- Les installations radioélectriques et/ou de radiotéléphonie

3. Sont interdits :

- tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement ;
- La création de constructions avec sous-sol (y compris semi-enterré).

**ARTICLE 1AUa 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

1. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée sous forme de deux phases d'aménagement successives portant chacune partiellement sur le périmètre de la zone.

2. Dans les secteurs identifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes sur ce secteur. Un échancier d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa est inscrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3. Les commerces et les activités de service, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

le caractère résidentiel de la zone et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits

4. Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles ne génèrent pas des périmètres de protection ou ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité pour le voisinage.

5. Le stationnement de caravanes est autorisé pour une durée supérieure à un mois à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises. Le stationnement est également autorisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

6. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article 1AUa 1.1, pour au moins une des conditions suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances ;

7. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise :

- si l'implantation des nouvelles constructions tient compte de l'environnement bâti et végétal,
- si l'ensoleillement des constructions environnantes est respecté.

8. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

### **ARTICLE 1AUa 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

#### 1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

#### 2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

#### 3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

#### 4. Diversité commerciale

Non réglementé.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### 5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

### 6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

### 7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 1AUa 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- et / ou en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. Ces dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

#### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être réalisées :

- en limite séparative,
- et/ou en recul minimum égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

2. Les constructions ne pourront pas s'implanter dans la bande de recul telle que représentée dans les documents graphiques du règlement d'urbanisme.

3. Les constructions ne devront pas s'implanter à moins de 8 mètres de la limite de la zone 1AUa voisine du chemin rural dit des Brets.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

### 3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance entre deux constructions non contiguës à destination d'habitation les unes par rapport aux autres sur un même terrain, à l'exception des annexes, doit être d'un minimum de 3 m.

2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **ARTICLE 1AUa 2.2. VOLUMETRIE**

#### 1. Emprise au sol maximale des constructions

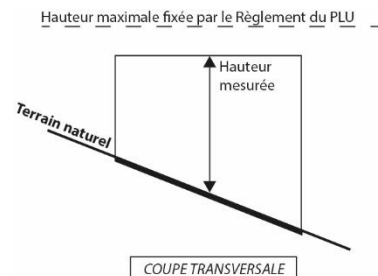
1. L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère.

Pour toute construction, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. La hauteur mesurée doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par le PLU. Cette hauteur maximale est à respecter en tout point de la construction.



2. Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

3. Hauteur maximale des constructions :

- 3.1 Constructions destinées à l'habitat :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres jusqu'au faîtage. Pour les toitures terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7m jusqu'à l'acrotère même lorsque la construction est mitoyenne à une construction plus haute.

- 3.2. Constructions destinées à l'activité :

La hauteur maximale des constructions d'activités est fixée à 10m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

4. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

# TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## 3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUa 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### 1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit.

### 2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Les dispositions suivantes relatives à l'aspect des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les parties de toiture vitrées, panneaux solaires...

#### 2. Façades :

La couleur des façades, des menuiseries et accessoires, doivent s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles des constructions anciennes existantes. L'utilisation du coloris « blanc pur » et/ou « noir » est interdite pour les façades (hors menuiseries).

#### 3. Toitures :

- Les toitures seront à deux pans ou plus.  
Il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions secondaires (annexes ...) si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant de hauteur suffisante et à condition qu'elles ne modifient pas la continuité bâtie sur rue.  
Les toitures des constructions destinées à l'habitat couvertes de chaume, de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites.  
Les toits terrasse non végétalisés sont interdits.  
La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture, encastrés à fleur du matériau de couverture ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toits terrasse.
- Les matériaux de couverture seront en tuiles de terre cuite locale, en zinc, en ardoise ou en matériaux ayant le même aspect extérieur. Les tons ardoise ou zinc sont autorisés dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, portant sur tout ou partie de la construction à édifier, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager local.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### 4. Clôture :

- 4.1 Clôtures en limite du domaine public :  
Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
  - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
  - soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres,
  - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage à claire-voie.
- 4.2. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2,00m.
- 4.3. Les clôtures en limite séparative avec le secteur Np doivent être végétalisées, doublées ou non d'un grillage à claire-voie et perméables au passage de la petite faune.
- 4.4. En cas de terrain en pente, des adaptations de hauteur sont tolérées.

### 3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

### 4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### 5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

### 6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUa 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### 1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### 2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.
2. Tout projet de construction ou d'installation devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état sanitaire et de leur peuplement. Toutefois, en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants, des plantations compensatoires de qualité devront être réalisées.
3. Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat, aux abords des espaces agricoles, un traitement paysager à proximité des limites séparatives concernées est à réaliser sous forme de haie vive.
4. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées variées, adaptées au sol et au climat.
5. Il sera planté au minimum 3 arbres à hautes tiges par tranche de 400 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. Ces plantations peuvent être regroupées sous forme de massif arboré.
6. Toute plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau devra être implanté à une distance suffisante de la construction neuve ou existante, dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé.
7. Les aires de stationnement devront être accompagnées de plantations.
8. Tout projet de construction ou d'installation devra privilégier la création d'espaces ouverts composés notamment de pelouses.

### 3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

#### 4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

### 5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

#### 1. Récupération des Eaux de Pluie :

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### 2. Voir aussi à l'article 1AUa 3.2.-4.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### 6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUa 2.5. STATIONNEMENT**

---

### 1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Ces dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

3. Les besoins à prendre en compte pour les véhicules motorisés sont à minima :

- Habitat : 2 places par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État pour qui le seuil est fixé à une,
- Bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Hébergement : 1 place par chambre,
- Restauration : 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de salle,
- Commerce : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

4. Pour les constructions d'immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera à minima :

- d'une place par logement,
- d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les bureaux.

5. Pour les autres destinations de constructions, le nombre de places à aménager pour les véhicules motorisés et les vélos est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

### 2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

### 3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

# TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 1AUa 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

#### 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets. Leur emprise doit être de 6 mètres maximum.
2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, à l'intérieur de la zone, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.
3. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets.

#### 2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Tout nouvel accès aura une largeur minimale de 4 m.
3. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée.
4. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

### ARTICLE 1AUa 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

Toute construction ou installation nouvelle devra être sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

### 3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

### 4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative, soit en cas d'impossibilité d'infiltration (contrainte technique ou géologique avérée : sous-sol argileux...), à des dispositifs de rétention avant rejet au réseau pluvial public s'il existe.

2. Dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé, les éventuels rejets ou points d'infiltration doivent être situés à une distance minimale suffisante de toute construction neuve ou existante. La récupération et l'évacuation des eaux de ruissellement doit également être réalisée aux abords de la construction neuve ou existante.

### 5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

2. Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres...), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordable au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

# A

## **TITRE III – DISPOSTIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES ///**

### **ZONE A**

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-22

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.

Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

- Une catégorie de zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du règlement :

La zone agricole comprend la **zone A** et quatre secteurs : **Ae, Ah, Ap et Av**.

# **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES**

## **SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS**

### **ARTICLE A 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

---

1. Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations de toute nature sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article A 1.2.
- 1.2. Sont également interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
  - Les carrières ;
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés
- 1.3. Sont interdits tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement.

2. Excepté en secteur Ah, sont également interdits :

- la création d'un terrain de camping et la pratique de camping ;
- l'installation de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, en dehors des terrains aménagés ;
- les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- la création d'un parc résidentiel de loisirs.

3. En secteurs Av et Ap sont également interdites :

- Les installations radioélectriques et/ou de radiotéléphonie ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement

4. En secteurs Ah, Ap et Av sont interdites les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité.

5. Dans les secteurs identifiés par la trame « Zone Humide » mentionnée aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont interdits, s'ils sont susceptibles de porter atteinte aux milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers...) :

- toutes constructions, installations, travaux et aménagements,
- toutes Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA),
- toutes Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

6. La création de sous-sol (y compris semi-enterrés) dans les constructions et/ou l'extension des constructions existantes est interdite dans les secteurs Ah situés le long chemin rural de Macô à Reims.

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

## A

7. En application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme et hors exceptions prévues par l'article L111-7, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A26.

### ARTICLE A 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

---

1. Dans l'ensemble de la zone agricole :

- 1.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dans le respect des dispositions citées à l'article A 1.1.
- 1.2. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, sous réserve des dispositions de l'article A1, pour au moins une des conditions suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
  - qu'ils soient nécessaires aux aménagements de l'ouvrage autoroutier ;
  - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux, à l'exception du secteur Av ;
  - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

2. Excepté en secteurs Av et Ap :

- les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou à des équipements collectifs et services publics et qu'elles ne génèrent pas de périmètres de protection susceptibles de concerner une zone destinée à l'habitat et à condition qu'elles ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.

- sont également autorisées les constructions et installations dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

- les constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. En secteur Ae, sont également autorisés les équipements publics communaux et/ou intercommunaux et les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements qui leur sont liés.

4. En secteur Ah, sont également autorisées à condition que leur insertion dans l'environnement soit assurée et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

## A

- les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier (par extension et/ou changement de destination des constructions existantes) ;
- les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes.

5. Conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300m (Autoroute A26) comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

6. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions conformes à l'arrêté préfectoral n°2017-DIV-01 du 23 janvier 2017 (annexé au présent PLU) visant à prendre en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de matières dangereuses, et sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité des canalisations faisant l'objet de la servitude, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

7. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

### **ARTICLE A 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

#### 1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

#### 2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

#### 3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

#### 4. Diversité commerciale

Non réglementé.

#### 5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

# **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES**

## 6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

## 7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de :

- le long des voiries départementales :

. RD75 : 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée,

. RD26 et RD475 : 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la chaussée,

. RD75, au Sud du carrefour avec la RD475 à Macô : 35 m pour les habitations et 25 m pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la chaussée ;

- le long des autres voies : 5 m de la limite d'emprise des voies.

2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, l'extension de constructions existantes pourra être implantée à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante ;

3. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4. Excepté pour les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme en application de l'article L111-6 du même code, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A26.

5. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

## 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être implantées à 3 m au moins des limites séparatives.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite latérale.
3. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus devra être d'un minimum de 3m.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

## **ARTICLE A 2.2. VOLUMETRIE**

---

### 1. Emprise au sol maximale des constructions

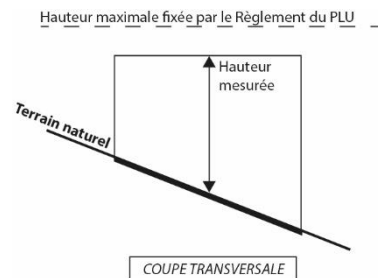
1. En secteur Ah :
  - Les constructions d'habitation doivent respecter une emprise maximale de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière. Dans le respect de la limite d'emprise totale au sol énoncée ci-avant, la construction d'annexes d'habitation doit respecter une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
  - Les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier doivent respecter une emprise maximale de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux constructions à vocation agricole.

### 2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction ou au sommet de l'acrotère.

Pour toute construction, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. La hauteur mesurée doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par le PLU. Cette hauteur maximale est à respecter en tout point de la construction.



# **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES**

## **A**

2. Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.
3. Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci-après, il sera possible d'agrandir ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.
4. Les extensions des constructions existantes doivent s'harmoniser avec le bâti principal.
5. Constructions destinées à l'habitat, à l'hébergement touristique et hôtelier :  
La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 mètres jusqu'au faîtage. Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur ne peut excéder 7 m à l'acrotère, même lorsque la construction est mitoyenne à une construction plus haute.
6. Constructions destinées à l'activité agricole :  
La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.
7. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, la hauteur maximale des stations électriques et radiotéléphoniques, des éoliennes de destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité, est limitée à 12 mètres.

### **3. Objectif de densité minimale des constructions**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte**

1. Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement.
3. La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments dans les sites et paysages.
4. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère du site sont interdits.
5. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

# **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES**

6. L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

## 2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. L'utilisation des coloris « blanc pur » et/ou « noir » est interdite pour les façades (hors menuiseries)
2. Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
3. Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage à claire-voie, et devront être perméables au passage de la petite faune.
4. Les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, pourront être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques que les murs existants (aspect, hauteur...) sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager de l'ensemble de l'ouvrage.
5. En limite des voies et emprises publiques, les mur-bahuts surmontés d'une grille ou d'un grillage à claire-voie, doublés ou non d'une haie végétale, sont autorisés.
6. Le long d'une voirie départementale, les clôtures ne présentant pas de danger pour les usagers doivent être privilégiées (ex : clôture à claire-voie, haies ...).
7. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

## 3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

1. Les voies de circulation (« sentiers et chemins ») à conserver sont identifiées aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, au titre de l'article L151-19. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur tracé, leur principe et usage de circulation existants. Seuls des aménagements compatibles avec ces objectifs de préservation y sont autorisés.
2. Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme :
  - 2.1. Il est interdit de démolir le « patrimoine bâti remarquable » (construction et clôture) repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sauf pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

# **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES**

## **A**

2.2. Les éléments de clôture existants (portails, murs, murets, grilles, ...) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être, s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles.

2.3. La restauration et/ou la modification des constructions et installations identifiées au titre de l'article L151-19, sont autorisées à condition de conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou de restituer les dispositions architecturales existant à leur origine. En cas d'extension et/ou de construction nouvelle, il ne devra pas être porté atteinte au caractère architectural de l'existant.

2.4. Tous projets d'aménagement, d'extension, de modification ou de reconstruction des éléments existants identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme au titre de l'article L151-19 (murs anciens en pierre locale, grilles, constructions, ...), devront être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales initiales.

### 4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### 5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

### 6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

## **ARTICLE A 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### 1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le traitement du sol affecté au stationnement devra conduire à limiter l'imperméabilisation du sol, notamment pour les aires de stationnement dédiées au personnel et aux visiteurs.

### 2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

#### 1. Plantations :

- 1.1. Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant de l'autoroute, des routes départementales et voies communales.
- 1.2. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences adaptées au sol et au climat et variées.

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

## A

- 1.3. Toute plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau devra être implanté à une distance suffisante de la construction neuve ou existante, dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé.

2. Espaces libres : Le traitement du sol affecté au stationnement et/ou aux accès devra conduire à limiter l'imperméabilisation du sol.

### 3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Voir dispositions aux articles A 1.1.-5. et A 2.4.-4.

### 4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Les éléments et/ou secteurs identifiés doivent être préservés.

Éléments de patrimoine paysager à protéger identifiés au titre de l'article L151-23 ou de l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme, hors secteurs identifiés par une trame « Jardins » ou « Zone Humide » :

#### Boisements, haies, alignements ou arbres ponctuels :

Les éléments et/ou secteurs identifiés font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichage partiel, leur coupe ou abattage sont autorisés à condition d'être rendus nécessaires pour l'entretien, un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie. Ces éléments doivent être remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente.

### 5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

#### 1. Récupération des Eaux de Pluie :

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Voir aussi à l'article A 3.2.-4.

### 6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

# **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES**

## **ARTICLE A 2.5. STATIONNEMENT**

---

### 1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

### 2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

### 3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

## **SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE A 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

#### 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

#### 2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE A 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### 1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

# **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES**

## **A**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### 3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis, conformément aux dispositions de l'article A 3.2 - 5.

### 4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.

2. Dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé, les éventuels rejets ou points d'infiltration doivent être situés à une distance minimale suffisante de toute construction neuve ou existante. La récupération et l'évacuation des eaux de ruissellement doit également être réalisée aux abords de la construction neuve ou existante.

### 5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

## **ZONE N**

### **Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-24**

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 :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

### **Article R151-25**

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

- Une catégorie de zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du règlement :

La zone naturelle comprend la **zone N** et deux secteurs : **Nh et Np**.

## **N**

### **SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS**

#### **ARTICLE N 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

---

1. Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations de toute nature sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article N 1.2.
- 1.2. Sont également interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
  - Les carrières ;
  - L'installation de caravanes hors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ;
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 1.3. Sont interdits tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement ;

2. Excepté en secteur Nh, sont également interdits :

- la création d'un terrain de camping et la pratique de camping,
- l'installation de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, en dehors des terrains aménagés,
- les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs,
- la création d'un parc résidentiel de loisirs.

3. Dans le secteur Np, sont également interdites :

- Les constructions et installations dès lors qu'elles sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil d'Etat, du 27 juin 2001, compte tenu de l'importance des travaux et aménagements et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
- Les installations radioélectriques ou radio- téléphonique ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

4. Dans les secteurs identifiés par la trame « Zone Humide » mentionnée aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont interdits, s'ils sont susceptibles de porter atteinte aux milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers...) :

- toutes constructions, installations, travaux et aménagements,
- toutes Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA),
- toutes Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,

5. En application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme et hors exceptions prévues par l'article L111-7, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A26.

**ARTICLE N 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

---

1. Dans l'ensemble de la zone naturelle :

- 1.1 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, compte tenu de l'importance des travaux et aménagements et de la sensibilité du milieu naturel dans lequel ceux-ci doivent être réalisés, et dans le respect des dispositions citées à l'article N.1.
- 1.2. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, sous réserve des dispositions de l'article N1, pour au moins une des conditions suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
  - qu'ils soient nécessaires aux aménagements de l'ouvrage autoroutier ;
  - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
  - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.Pour l'ensemble des zones naturelles situées au Nord de la RD26, seuls sont autorisés les exhaussements et affouillements s'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
- 1.3. Les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à des circuits de promenade sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager.
- 1.4. Sont autorisés les travaux et aménagements dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'entretien, la restauration et/ou la remise en état des milieux écologiques notamment ceux caractéristiques des sites Natura 2000.

2. En secteur Nh, sont également autorisés les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier (par extension et/ou changement de destination des constructions existantes), l'extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que la construction d'annexes à condition que leur insertion dans l'environnement soit assurée et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

3. Excepté en secteurs Np où elles sont interdites, les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient destinées à des équipements collectifs et services publics et qu'elles ne génèrent pas de périmètres de protection susceptibles de concerner une zone destinée à l'habitat et à condition qu'elles ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.

4. Conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 règlementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes, certaines constructions, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300m (Autoroute A26) comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de

## **N**

la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique

5. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions conformes à l'arrêté préfectoral n°2017-DIV-01 du 23 janvier 2017 (annexé au présent PLU) visant à prendre en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de matières dangereuses, et sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité des canalisations faisant l'objet de la servitude, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme

6. Continuités écologiques du Sud plaine alluviale identifiées au titre de l'article R151-43 4° du code de l'urbanisme :

Au sein des secteurs identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, les usages et affectation des sols, les constructions, les travaux et aménagements sont admis dans le respect des dispositions citées aux articles N 1.1 et N 1.2, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'entretien, la restauration et/ou le maintien de la fonctionnalité des forêts alluviales, des marais, des tourbières et de l'hydrosystème lié à la Vesle, ou de la fonctionnalité des milieux ouverts.

7. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

### **ARTICLE N 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

#### 1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

#### 2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

#### 3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

#### 4. Diversité commerciale

Non réglementé.

5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**ARTICLE N 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de :

- 15 m de l'axe des routes départementales,
- 20 m de la limite d'emprise de l'autoroute,
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies,
- Un recul minimum de 15 m est à respecter par rapport aux rives de la Vesle.

2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, l'extension de constructions existantes pourra être implantée à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

3. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4. Excepté pour les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme en application de l'article L111-6 du même code, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A26.

5. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

## 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être implantées à 3 m au moins des limites séparatives.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite latérale.
3. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## ARTICLE N 2.2. VOLUMETRIE

---

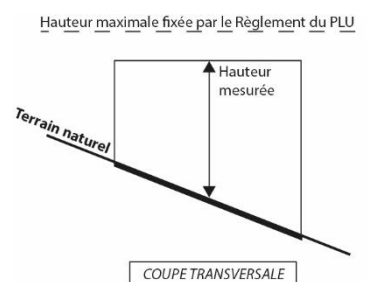
### 1. Emprise au sol maximale des constructions

1. En secteur Nh :
  - Les constructions d'habitation doivent respecter une emprise maximale de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière. Dans le respect de la limite d'emprise totale au sol énoncée ci-avant, la construction d'annexes d'habitation doit respecter une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
  - Les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier doivent respecter une emprise maximale de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère.

Pour toute construction, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. La hauteur mesurée doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par le PLU. Cette hauteur maximale est à respecter en tout point de la construction.



2. Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

## **N**

3. Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci-après, il sera possible d'agrandir ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

4. Les extensions des constructions existantes doivent s'harmoniser avec le bâti principal.

5. Constructions destinées à l'habitat, à l'hébergement touristique et hôtelier :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 mètres jusqu'au faîtage. Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur ne peut excéder 7 m à l'acrotère, même lorsque la construction est mitoyenne à une construction plus haute.

6. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, la hauteur maximale des stations électriques et radiotéléphoniques, des éoliennes de destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité, est limitée à 12 mètres.

### 3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

## ARTICLE N 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement.

3. La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments dans les sites et paysages.

4. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère du site sont interdits.

5. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

6. L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

### 2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. L'utilisation des coloris « blanc pur » et/ou « noir » est interdite pour les façades (hors menuiseries)
2. Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
3. Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage à claire-voie, et devront être perméables au passage de la petite faune.
4. Les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, pourront être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques que les murs existants (aspect, hauteur...) sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager de l'ensemble de l'ouvrage.
5. En limite des voies et emprises publiques, les mur-bahuts surmontés d'une grille ou d'un grillage à claire-voie, doublés ou non d'une haie végétale, sont autorisés.
6. Le long d'une voirie départementale, les clôtures ne présentant pas de danger pour les usagers doivent être privilégiées (ex : clôture à claire-voie, haies ...).
7. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

### 3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

1. Les voies de circulation (« sentiers et chemins ») à conserver sont identifiées aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, au titre de l'article L151-19. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur tracé, leur principe et usage de circulation existants. Seuls des aménagements compatibles avec ces objectifs de préservation y sont autorisés.
2. Éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme :
  - 2.1. Il est interdit de démolir le « patrimoine bâti remarquable » (construction et clôture) repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sauf pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.
  - 2.2. Les éléments de clôture existants (portails, murs, murets, grilles, ...) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être, s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles.
  - 2.3. Tous projets d'aménagement, d'extension, de modification ou de reconstruction des éléments existants identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme au titre de l'article L151-19 (murs anciens en pierre locale, grilles, constructions, ...), devront être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales initiales.

4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

**ARTICLE N 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. Le traitement du sol affecté au stationnement devra conduire à limiter l'imperméabilisation du sol, notamment pour les aires de stationnement dédiées au personnel et aux visiteurs.

2. Au sein des ensembles patrimoniaux remarquables identifiés au titre de l'art L151-23 du Code l'urbanisme situés le long de la route de Macô (RD475), 40 % au moins des espaces libres compris dans ces secteurs, hors surfaces inscrites en EBC, devront être traités ou maintenus en espace de pleine terre (planté ou non).

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

2. Plantations :

- 3.1. Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant de l'autoroute, des routes départementales et voies communales.
- 3.2. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences adaptées au sol et au climat et variées.
- 3.3. Toute plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau devra être implanté à une distance suffisante de la construction neuve ou existante, dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé.

3. Espaces libres : Le traitement du sol affecté au stationnement et/ou aux accès devra conduire à limiter l'imperméabilisation du sol.

4. En cas de plantations nouvelles sur les berges ou dans les milieux humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant. Les espèces à planter à proximité des cours d'eau doivent être choisies parmi des espèces adaptées aux berges. Les espèces végétales invasives sont interdites.

5. En cas de plantations nouvelles le long des voies départementales, elles ne doivent pas constituer des obstacles à la visibilité et à la sécurité des usagers de ces voies.

### 3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Voir dispositions aux articles N 1.1.-4., N 1.2.-6. et N 2.4.-4.

### 4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Les éléments et/ou secteurs identifiés doivent être préservés.

Éléments de patrimoine paysager à protéger identifiés au titre de l'article L151-23 ou de l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme, hors secteur identifiés par une trame « Jardins » ou « Zone Humide » :

#### 4.1 Boisements, haies, alignements ou arbres ponctuels :

Les éléments et/ou secteurs identifiés font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichage partiel, leur coupe ou abattage sont autorisés à condition d'être rendus nécessaires pour l'entretien, un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie. Ces éléments doivent être remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente.

#### 4.2. Au sein de « l'ensemble patrimonial remarquable » identifié au titre de l'art L151-23 du Code l'urbanisme situé le long de la route de Macô (RD475) :

Les arbres remarquables sont à protéger. L'implantation de nouveaux arbres devra veiller à la conservation des perspectives sur la façade principale, les cônes de vue et les perspectives monumentales, s'ils existent, au sein de ces ensembles patrimoniaux.

Le défrichage partiel, la coupe ou abattage des éléments identifiés (arbres remarquables, bosquets, allées plantées, ...) sont autorisés à condition d'être rendus nécessaires pour l'entretien, un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie. Ces éléments doivent être remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition paysagère et des essences de qualité équivalente.

#### 4.3 Boisements de milieux remarquables (Continuité écologique du Sud plaine alluviale de la Vesle et Continuité écologique de milieux ouverts située au Nord-Ouest du village) :

Leur défrichage partiel, leur coupe ou abattage sont autorisés à condition d'être rendus nécessaires pour l'entretien, la restauration et/ou la remise en état des espaces naturels

## **N**

remarquables (prairies humides, tourbières, marais et pelouses) ou pour un motif d'intérêt général compatible avec le fonctionnement écologique des milieux ouverts et/ou humides.

### 5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

#### 1. Récupération des Eaux de Pluie :

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### 2. Voir aussi à l'article N 3.2.-4.

### 6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, ou d'un grillage doublé d'une haie vive et perméables au passage de la petite faune.

## **ARTICLE N 2.5. STATIONNEMENT**

---

### 1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

### 2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

### 3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

## **SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE N 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

#### **1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

#### **2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

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

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

### **ARTICLE N 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

#### **3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité**

Sauf en cas d'impossibilité technique, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis, conformément aux dispositions de l'article N 3.2 - 5.

#### **4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,**

1. Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.

**N**

2. Dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé, les éventuels rejets ou points d'infiltration doivent être situés à une distance minimale suffisante de toute construction neuve ou existante. La récupération et l'évacuation des eaux de ruissellement doit également être réalisée aux abords de la construction neuve ou existante.

3. Les infiltrations non maîtrisées et concentrées de grandes quantités d'eau seront à éviter.

5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).



**AGENCE**  
**D'URBANISME**  
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE

Région  
de Reims