

### Saint Brice Courcelles

## 2ème modification

Vu pour être annexé à la  
délibération du :  
**12 décembre 2013**

Approuvant le Plan Local  
d'Urbanisme

Cachet et Signature du Maire

**Règlement**  
(document n° D1)



## ↘ D. REGLEMENT

### SOMMAIRE

- ↘ Dispositions générales ..... p. 2
- ↘ Dispositions applicables aux zones urbaines .... p. 6
- ↘ Dispositions applicables aux zones à urbaniser p. 29
- ↘ Dispositions applicables aux zones agricoles.... p. 32
- ↘ Dispositions applicables aux zones naturelles .. p. 35

## DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

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

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

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-BRICE-COURCELLES.

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).

Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du :

Code de l'Urbanisme : R 111-2, R 111-5, R 111-6, R 111-15, R 111-21, et pour les sites ou vestiges archéologiques les articles L 425-11, R 425-31, R 111-4 et R 160-14.

Code du patrimoine : notamment le livre 1er, titre 1er et livre V, titres II, III et IV

Code Pénal : R645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1

La Loi n° 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.

L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies aux articles L 111-9 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics :

- dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération,
- dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par le projet ont été délimités.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet de l'Annexe du présent règlement et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique.

L'ensemble des périmètres de ZAD et ZAC arrêtés à la date d'approbation du PLU est reporté à titre d'information sur le plan des zones.

Les périmètres de protection autour d'activités présentant des risques, sont reportés sur le plan de zones du PLU

### Installations classées soumises à autorisation et générant des périmètres d'éloignement

Il existe 5 installations classées engendrant des risques technologiques et générant des périmètres d'isolement.

Etablissements classés	Activités	Risques	Textes et réglementation
LABOSERVICES	Activité de déchetterie	Pollution des eaux incendie	A.P. 28 juillet 1993 Périmètres de protection de 200 m
DECTRA ECOPOLE	Regroupement de déchets	Pollution des eaux, Déchets et Incendie	A.P. 90 à 27 I.C. du 12 avril 1990 Habitations et activités recevant du public interdites dans u périmètre de 200 m.
CALDIC	Négoce de produit chimique	Incendie, Explosion, Toxicité des eaux	A.P. 94 à 03 I.C. de février 1994 et A.P. 95 à 02 I.C. du 12 janvier 1995 Rayon de protection : autour du stockage de soufre : Z1 = 50 m et Z2 = 88 m, du centre de la cuvette de rétention des liquides inflammables : Z1 = 72 m et Z2 = 93 m
ONYX EST	Station de transit	Incendie	A.P. 16 mai 1997 Z = 10 m
MALOISEAUX	Compostage	Pollution des eaux	A.P. 97 à 95 I.C. du 24 novembre 1997 Z = 10 m Cessation d'activité (en cours)

DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

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

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones et secteurs. Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Quatre catégories de zone urbaine	
Zone UA	<p>Zone urbaine d'habitat, services, commerces et activités artisanales non nuisantes divisée en 3 secteurs :</p> <p>UAa correspondant à la partie d'habitat au sud de la voie ferrée</p> <p>UAb : correspondant à la partie d'habitat au nord de la voie ferrée</p> <p>UAc : correspond à la partie habitat située au sud de la Vesle</p>
Zone UE	<p>Zone urbaine d'équipements collectifs communaux ou intercommunaux à vocation sportive, de loisirs, récréative, d'espaces verts, d'activités jouxtant le secteur des Bords de Vesle</p>
Zone UX	<p>Zone urbaine d'activités divisée en 3 secteurs :</p> <p>UXa pouvant accueillir des établissements industriels et des activités de bureaux, de formation, enseignement, recherche et de commerces compatibles avec l'environnement local comprenant deux sous-secteurs : UXa1 qui autorise le stockage de plus de 10 véhicules et UXa2 constitué par un couloir de lignes électriques à très haute tension.</p> <p>UXb : Parc d'activités de la Malle et des Coïdes pouvant accueillir des activités industrielles, de bureaux, artisanales, tertiaires, d'entrepôt et de formation, enseignement, recherche.</p> <p>UXz correspondant à la zone à usage d'activités commerciales et de services «la Croix Maurencienne», activités soumises à autorisation. Cette zone avait fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté, créée par arrêté préfectoral du 29 novembre 1974.</p>
Zone UZ	<p>Zone urbaine mixte destinée à l'habitat et aux activités dont la création a fait l'objet d'une Z.A.C. Elle comprend deux secteurs :</p> <p>UZa destiné à l'habitat, ayant fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite du « Mont Hermé » créée par arrêté préfectoral du 11 décembre 1980.</p> <p>UZb destiné à l'habitat, ayant fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite du « les Bords de Vesle » créée par délibération du Conseil de District de Reims du 07 février 1995. Secteur réservé à la construction de logements individuels, collectifs ou à caractère groupé pouvant accueillir des constructions à usage de professions libérales.</p>
Une catégorie de zone à urbaniser	
Zone AU	<p>Zone non équipée, réservée pour l'urbanisation future et divisée en 3 secteurs :</p> <p>AUa : secteur du Château de Courcelles</p> <p>AUb : secteur non équipé, réservé pour l'urbanisation future destinée à l'habitat et situé en cœur d'îlot</p> <p>AUe : secteur du Château de la Malle destiné à des équipements communaux et intercommunaux de loisirs, récréatifs, sportifs, éducatifs</p>

DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

Une catégorie de zone agricole	
Zone A	<p>Zone naturelle non équipée à préserver en raison du caractère agricole des terres divisée en 2 secteurs :</p> <p>Aa : secteur réservé aux exploitations agricoles au Nord du territoire communal où sont autorisés les lotissements de jardins, Il comprend un sous-secteur Aa1 dans lequel sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole d'un centre équestre.</p> <p>Ab : secteur réservé aux exploitations agricoles, horticoles, maraîchères et de jardins, au Sud du territoire communal. Il comprend un sous-secteur Ab1, correspondant au passage de couloirs de lignes électriques à très haute tension,</p>
Une catégorie de zone naturelle et forestière	
Zone N	<p>Zone non équipée, aménageable dans le cadre de la réalisation de la Coulée verte, dont la délimitation correspond aux espaces naturels situés en bordure de la Vesle, et exposés à des risques d'inondation. La zone se compose de 3 secteurs :</p> <p>Ne : secteur naturel autorisant la réalisation d'infrastructures, réseaux, bassins d'eau et équipements publics nécessaires à la réalisation de la Coulée Verte, des Bords de Vesle et du Château de la Malle. Il comprend un sous-secteur Ne1 dans lequel sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole d'un centre équestre.</p> <p>Ni : secteur exposé au risque d'inondation</p> <p>Nj : secteur exposé au risque d'inondation autorisant la création de jardins, d'exploitations maraîchères et horticoles.</p>

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

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

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

## CONTENU DU REGLEMENT

### **16 Articles pour chacune des zones :**

1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES
3. ACCÈS ET VOIRIE
4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX
5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
9. EMPRISE AU SOL
10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
11. ASPECT EXTERIEUR
12. STATIONNEMENT
13. PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS
14. CCEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES (non réglementé)
16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES (non réglementé)

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

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

Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

4 catégories de zones urbaines ont été retenues au P.L.U. de la commune de SAINT-BRICE-COURCELLES.

une zone UA : zone urbaine d'habitat, commerces et activités artisanales non nuisantes

une zone UE : zone urbaine d'équipements collectifs communaux ou intercommunaux à vocation sportive, de loisirs, récréative, d'espaces verts, d'activités,

une zone UX : zone urbaine d'activités,

une zone UZ : zone urbaine mixte destinée à l'habitat et aux activités dont la création a fait l'objet d'une Z.A.C.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone :

Zone urbaine destinée à l'habitat, aux commerces et aux activités artisanales non nuisantes. Cette zone est divisée en 3 secteurs :

**UAa** correspondant à la partie d'habitat au sud de la voie ferrée

**UAb** : correspondant à la partie d'habitat au nord de la voie ferrée

**UAc** : correspondant à la partie habitat située au sud de la Vesle

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

#### UA 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôts.
- 1.2. Les installations classées pour l'environnement, soumises à autorisation et/ou à enregistrement.
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - L'installation de caravanes (isolées ou groupées, quelle qu'en soit la durée), de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.

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

- 2.1. Rappels :
  - 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
  - 2.1.2. Les travaux, installations et aménagements à condition d'être en conformité avec les articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.).
  - 2.1.3. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.2. Sont admis :

Dans l'ensemble de la zone

2.2.1. Les travaux, installations et aménagements à condition d'être en conformité avec les articles R.421-19 à 421-22 du Code de l'Urbanisme.

2.2.2. Les constructions à usage, de commerces et d'artisanat et les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition :

- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- qu'elles soient compatibles, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le milieu environnant,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

2.2.3. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

2.2.4. Les garages réalisés en sous-sol sont interdits à l'exception des garages collectifs et de la reconstruction après sinistre de garages individuels.

2.2.5. Les locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchet devront :

- soit être intégrés à la construction principale
- soit être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale

2.2.6. Les conteneurs à déchets pourront être enterrés dans un dispositif spécifique agréé par la Communauté d'Agglomération de Reims

Dans le secteur UAc

2.3. Seules sont autorisées les constructions mentionnées à l'article 2 à condition que ces dernières soient un Bâtiment Basse Consommation (BBC).

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

#### UA 3. ACCÈS ET VOIRIE

##### 3.1. Accès :

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

3.1.2. Toute opération doit prendre un seul accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.4. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

##### 3.2. Voirie :

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

3.2.2. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### UA 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### 4.1. Eau potable :

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

4.1.2. Dans l'habitat collectif, un point d'eau doit être créé dans les locaux de stockage des déchets

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

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Le branchement se fera conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, et sera à la charge des propriétaires riverains.

4.2.2. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3. L'évacuation des eaux-vannes, des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### 4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur
- soit par épandage souterrain sur la parcelle

4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.3. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées, est interdite

### UA 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière

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

6.1. Les constructions, y compris reconstruction et/ou extension, doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 m comptés à partir de l'alignement des voies publiques, ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer à l'exception des locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchets.

6.2. Toutefois, une implantation à la limite de l'alignement est autorisée le long des voies suivantes :

- rue Pasteur,
- rue Jean-Baptiste Vaillant,
- rue Robespierre côté Ouest,
- rue Détrès côté Sud-Est, numéros pairs,
- îlot délimité par les rues Danton-Détrès-place Roosevelt,
- rue Danton, côté Ouest, entre Détrès et la rue Pasteur,
- rue Jean-Jaurès,
- rue Guillochin.
- rue Jules Jaillot,
- impasse du Bocquet,
- rue du canal,
- rue des Maraîchers côté Nord.

6.3 Dans tous les cas, pour les portes d'entrée des garages, la distance est au moins égale à 5 m.

6.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.) : pas de prescriptions particulières.

### UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. La distance de la nouvelle construction par rapport à la limite séparative est :

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

- au minimum de 3 m
- et au moins h/2 pour les constructions de plus de 6 m de hauteur

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- si le projet est situé à l'intérieur d'une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, ou de la marge de recul qui s'y substitue,
- s'il s'agit de constructions accolé au bâtiment principal d'une hauteur inférieure à 4 m et dont la superficie n'excède pas 10 % de la superficie de la parcelle,
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine; dans ce cas, la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur de la construction préexistante.

7.2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 m en recul d'une limite séparative sont autorisées et doivent respecter le même recul que les constructions existantes.

7.3. Pour les équipements publics : les bâtiments pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m ou plus.

7.4. Les locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchets peuvent être implantés en limites séparatives

### UA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune autre partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. En outre, elles devront observer une distance d'au moins 3 m.

8.2. Pour les équipements publics : Les constructions devront observer une distance d'au moins 2 m entre deux bâtiments non contigus.

### UA 9. EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

### UA 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

#### Dans l'ensemble de la zone

10.1. La cote de hauteur est à prendre à compter du terrain du sol naturel avant tout déblai ou remblai. Pour les constructions situées en bordure des voies publiques (dans une bande de 15 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue), le niveau du sol naturel à prendre en compte est celui de l'axe de la voie.

10.2. Pour les équipements publics : Pas de prescription particulière.

10.3. La hauteur maximale des locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchet est de 2.50m.

#### Dans le secteur UAa

10.4. La hauteur maximale de façade et ou à l'égout du toit est fixée à 8 m par rapport au terrain naturel.

10.5. La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m

10.6. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée avec une hauteur maximale fixée à 25 m au faitage.

#### Dans le secteur UAb

10.7. La hauteur maximale de façade et ou à l'égout du toit est fixée à 8 m.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

10.8. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

### Dans le secteur UAc

10.9. La hauteur maximale par rapport au terrain naturel est de 14 m maximum.

## UA 11. ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1. Bâtiments :

11.1.1. Par son aspect, la construction ne doit 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.

11.1.2. Les édicules et locaux techniques (tel climatisation, panneaux solaires ...) doivent être intégrés au bâtiment.

11.1.3. Les locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchet devront être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale

### 11.2. Clôtures :

11.2.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

11.2.2. L'occultation par tout autre dispositif que des haies vives est interdite

11.2.3. Les clôtures réalisées tant à l'alignement qu'en limite séparative, ne doivent pas excéder une hauteur de 2 m. Elles doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximum est de 0.80 m. La hauteur maximale de l'ensemble ne peut excéder 2 m.

11.2.4. Toutefois :

- à l'alignement, la réalisation de clôtures pleines, et/ou de hauteur supérieure à 2 m, peut être autorisée lorsqu'il s'agit de préserver la continuité minérale de la rue,
- en limite séparative, la réalisation de clôtures pleines peut être autorisée, soit dans le cas d'un accord entre voisins, soit lorsqu'il s'agit de préserver le caractère minéral du bâti existant.

11.2.5. Dans tous les cas, les clôtures, par leur taille, leur aspect extérieur ou le matériau utilisé, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la sécurité routière, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2.6. Toute modification ou création de clôture devra être compatible avec l'article UA 12

### 11.3. Abords de la construction :

En cas de construction et de réhabilitation, il sera prévu par logement :

- soit un local de stockage de conteneurs à déchet,
- soit un emplacement de stockage des déchets traité de manière à ne pas être visible depuis la voie publique

## UA 12. STATIONNEMENT

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Dans l'ensemble de la zone

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques à l'exception des équipements publics.

12.2. A usage d'habitation, toute extension, agrandissement, surélévation, division, construction neuve, changement de destination, transformation de construction à usage d'habitat ayant pour finalité la création de plusieurs logements, il sera exigé par logement :

12.2.1. Pour les logements dont la surface de plancher totale est inférieure à 120 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement dont une non clôturée.

12.2.2. Pour les logements dont la surface de plancher totale est comprise entre 120 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement dont au moins une non clôturée.

12.2.3. Pour les logements dont la surface de plancher totale est supérieure à 150 m<sup>2</sup> : 4 places de stationnement dont 2 non clôturées.

12.3. Pour les constructions d'activités, les besoins à prendre en compte sont :

12.3.2. Pour les bureaux : 2 places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.3.3. Pour les commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher de l'établissement quand celle-ci dépasse 500 m<sup>2</sup>,

12.3.4. Pour l'artisanat : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.3.5. En outre, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées pour assurer le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

12.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.) :

- ayant un caractère privé : il sera exigé 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- ayant un caractère public : pas de prescription particulière.

12.5. Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 400 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

12.6. Les stationnements collectifs sont autorisés en souterrain sous réserve de la compatibilité avec la nappe phréatique.

12.7 Pour les logements collectifs mise en place de bornes de recharge des véhicules électriques et d'espaces sécurisés pour les vélos.

### Dans le secteur UA<sub>C</sub>

12.8. Pour les logements dont la surface de plancher totale est inférieure à 70m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement.

12.7. Pour les logements dont la surface de plancher totale est comprise entre 70m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement.

12.8. Pour les logements dont la surface de plancher totale est comprise entre 120 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement.

12.9. Pour les logements dont la surface de plancher totale est supérieure à 150 m<sup>2</sup> : 4 places de stationnement.

12.10. Des aires de stationnement pour visiteurs seront aménagées : 10 % du nombre de place de stationnement réalisés pour les logements de cette zone.

12.11 Les aires de stationnement à l'air libre au-delà de 8 véhicules doivent être plantées et aménagées avec des écrans de verdure.

## UA 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés ou plantés.

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

**UA 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Dans le secteur UAa**

14.1. Le COS est égal à 1.

14.2. Le COS est porté à 1.1 pour les constructions ou réhabilitations remplissant des critères de performance énergétique supérieurs à la réglementation en vigueur.

**Dans le secteur UAb**

14.3. Le COS est égal à 0,6.

14.4. Le COS est porté à 0.66 pour les constructions ou réhabilitations remplissant des critères de performance énergétique supérieurs à la réglementation en vigueur.

**Dans le secteur UAc**

14.5. Le COS est égal à 1.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone :

Zone urbaine d'équipements collectifs communaux ou intercommunaux à vocation sportive, de loisirs, récréative, d'espaces verts, d'activités jouxtant le secteur des Bords de Vesle.

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

#### UE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation et/ou à enregistrement,
- 1.2. Les constructions à usage agricole,
- 1.3. Les constructions ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- 1.4. Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - L'installation de caravanes (isolées ou groupées, quelle qu'en soit la durée), de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.

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

Rappel : les travaux, installations et aménagements, à condition d'être en conformité avec les articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 2.1. Les constructions et installations, (y compris celles à usage d'habitation) à condition d'être liées au fonctionnement des équipements collectifs communaux ou intercommunaux à vocation sportive, de loisirs, récréative, d'espaces verts, d'activités jouxtant le secteur des Bords de Vesle, leur bâtiments techniques et leurs aires de stationnement,
- 2.2. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2.3. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.4. Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition :
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - qu'elles soient compatibles, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le milieu environnant,
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

#### UE 3. ACCÈS ET VOIRIE

##### 3.1. Accès :

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

##### 3.2. Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### UE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### 4.1. Eau potable :

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

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

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Le branchement se fera conformément à l'article L 33 du Code de la Santé Publique et sera à la charge des propriétaires riverains.

4.2.2. L'évacuation des eaux vannes, des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux.

##### 4.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des canalisations souterraines. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### UE 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Les bâtiments pourront être implantés soit en limite, soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Dans ce cas, des plantations devront être créées dans cet espace de recul, afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage.

#### UE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m ou plus. Dans ce cas, des plantations devront être créées dans cet espace de recul, afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

**UE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions devront observer une distance d'au moins 2 m entre deux bâtiments non contigus.

**UE 9. EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription particulière

**UE 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription particulière

**UE 11. ASPECT EXTÉRIEUR**

Pas de prescription particulière.

**UE 12. STATIONNEMENT**

La construction des équipements publics est accompagnée de stationnement en fonction de la dimension et des besoins des équipements.

**UE 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les surfaces de stationnement doivent être aménagées avec un arbre de haute tige pour 8 places et des écrans de verdure.

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

**UE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription particulière.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### Caractère de la zone :

Cette zone urbaine d'activités, divisée en 3 secteurs :

**UXa** pouvant accueillir des établissements industriels, des activités artisanales, de bureaux et de commerces compatibles avec l'environnement local comprenant deux sous-secteurs : UXa1 qui autorise le stockage de plus de 10 véhicules et UXa2 constitué par un couloir de lignes électriques à très haute tension.

**UXb** : Parc d'activités pouvant accueillir des activités industrielles, de bureaux, artisanales, commerciales.

**UXz** correspondant à la zone à usage d'activités commerciales «la Croix Maurencienne», activités soumises à autorisation. Cette zone avait fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté, créée par arrêté préfectoral du 29 novembre 1974.

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

#### UX 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1.1. L'extension ou la création de nouvelles installations classées pour l'environnement obligatoirement soumises à un périmètre de protection.
- 1.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat,
- 1.3. Les constructions à usage d'habitation sous réserve des conditions fixées à l'article 2.1.5 et 2.1.7.
- 1.4. Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - L'installation de caravanes (isolées ou groupées, quelle qu'en soit la durée), de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins 10 unités, sauf dans le secteur UXa1.
- 1.5. Toute construction (abris, cabanes, modulaires) édifiée à l'aide de matériaux légers.
- 1.6. Le changement de destination des bâtiments d'activités en habitat est interdit.

##### Dans le secteur UXb :

- 1.7. Les dépôts extérieurs de ferrailles, de matériaux (gravats de chantiers, béton ...) et matériels de chantiers, véhicules de transport de béton, grue., de déchets (pneus, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, carcasses ...).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

Rappels :

2.1.1. En application de l'article 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,

2.1.2. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

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

2.1.3. Les travaux, installations et aménagements à condition d'être en conformité avec les articles R.421-19 à 421-22 du Code de l'Urbanisme,

2.1.4. Les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le milieu environnant.

2.1.5. Les opérations d'aménagement d'ensemble et constructions à condition d'être liées à l'usage d'activités de commerces, de bureau, d'entrepôt.

2.1.6. Les constructions à condition d'être à usage d'équipements publics et/ou collectifs.

2.1.7. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles soient intégrées dans le bâtiment de l'entreprise et destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements. La surface de l'habitation ne devra pas excéder 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et ne pas dépasser 10% de la surface de plancher totale.

- qu'elles respectent les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté du 24 juillet 2001, si elles sont réalisées de part et d'autre du boulevard des Tondeurs (voie de catégorie 3) dans une bande dont la largeur comptée de chaque côté de l'ouvrage, à partir du bord extérieur de la chaussée est de 100 m. Et si elles sont réalisées de part et d'autre de l'autoroute A4 (voie de catégorie 1) dans une bande dont la largeur comptée de chaque côté de l'ouvrage, à partir du bord extérieur de la chaussée est de 300 m.

2.1.8. La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments d'habitation existants.

2.1.9. Les extensions, agrandissement, surélévation de bâtiment existant à usage d'habitation à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

2.1.10. La reconstruction, en cas de sinistre, des bâtiments d'activités.

2.1.11. Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux et les installations classées, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.1.12. Les ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).

2.1.13. Les clôtures.

**Dans le secteur UXa :**

2.1.14. Les dépôts d'hydrocarbures, à condition :

- qu'ils soient destinés à la distribution de détail des carburants automobiles ou à la consommation domestique ou, nécessaires à l'activité des établissements autorisés dans la zone,

- qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur concernant les risques d'explosion et d'incendie, et que des dispositions soient prises pour éviter les risques de pollution.

**Dans le sous-secteur UXa1 :**

2.1.15. Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités à condition qu'ils soient stockés sans être empilés.

**Dans le sous-secteur UXa2 :**

2.1.16. Les travaux et implantations des supports liés au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

#### UX 3. ACCÈS ET VOIRIE

##### 3.1. Accès :

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

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

3.1.2. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, et sur le boulevard des Tondeurs.

3.1.3. Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.1.4. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.5. Lorsque l'activité de l'entreprise le justifie, le pétitionnaire pourra aménager un accès dédié aux voitures particulières et un accès dédié aux véhicules utilitaires de type Poids lourds.

##### **Dans le secteur UXb :**

3.1.6. Un accès piéton et cycle devra être prévu.

3.1.7. Les seules voies d'accès du Parc d'activités de la Malle sont les avenues de la Malle et des Coïdes, le chemin des Temples via l'échangeur des Coïdes. L'accès sur la voie desservant le Château de la Malle sera interdit, à l'exception de l'accès réservé aux piétons et cycles.

3.1.8. Le raccordement de l'accès automobile, poids lourds et livraisons à la parcelle avec la voirie interne sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme de 4 m de long et d'une largeur de 4,50 m visible de la chaussée pour les parcelles de + de 2000 m<sup>2</sup>.

##### 3.2. Voirie :

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

3.2.1. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 8 m.

3.2.2. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

##### **Dans le secteur UXb :**

3.2.4. Les lots devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2.5. Les lots seront desservis par une voie interne existante ou à créer.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### UX 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1. Eau potable :

4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

4.1.2. Dans le cas d'une consommation industrielle exceptionnelle dépassant les normes habituelles, celle-ci relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum. Il en est de même en ce qui concerne la création de forages particuliers.

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

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

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Le branchement se fera conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique et sera à la charge des propriétaires riverains.

4.2.2. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3. L'évacuation des eaux vannes, des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite. Elles seront rejetées dans le collecteur unique, rejet effectué à la diligence et aux frais des usagers.

4.2.4. L'évacuation des eaux usées industrielles et résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.2.5. Des aires de lavage et des bacs de décantation pour assurer la vidange des véhicules, devront être réalisés en étant parfaitement étanches.

4.2.6. Tout déversement d'eaux usées ou d'eaux industrielles dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit

4.2.7. En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système d'épuration individuel. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet.

#### 4.3. Eaux pluviales :

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

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si les conditions techniques le permettent, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront faire l'objet d'un épandage souterrain.

4.3.2. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

##### **Dans le secteur UXb :**

4.3.4. Pour les constructions neuves, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés (dont infiltration, puisards..) permettant l'évacuation ou l'utilisation des eaux pluviales.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### UX 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Pas de prescription particulière.

**Dans le secteur UXb et UXz :**

5.2. L'emprise des aires de stockages et/ou de stationnement à l'air libre ne peut excéder 50 % de la parcelle, hormis pour les activités commerciales.

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques existantes et le long de la voirie interne ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer.

6.2. Elles doivent en outre s'implanter à une distance minimum de 50 m comptée à partir de l'axe de l'autoroute A4.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services publics (O.T.N.F.S.P.) ou concourant aux missions de services publics.

### UX 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

7.1. Pour les constructions à usage industriel : La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m et 15 m en limite de zone. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu) sauf en limite de zone.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services publics (O.T.N.F.S.P.) ou concourant aux missions de services publics.

7.3. Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m.

7.4. Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'une des conditions suivantes:

- s'il s'agit de constructions accolé au bâtiment principal d'une hauteur inférieure à 4 m et dont la superficie n'excède pas 10 % de la superficie de la parcelle,
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine ; dans ce cas, la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur de la construction préexistante.

**Dans le secteur UXb :**

7.5. Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à 5 mètres et 15 m en limite de zone.

7.6. L'implantation sur l'une des limites séparatives (dans la mesure où celle-ci ne constitue pas une limite de zone) est autorisée pour les parcelles inférieures à 2000 m<sup>2</sup> lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies ; notamment par l'édification de murs coupe-feu.

7.7. Sur les parcelles supportant l'espace boisé à créer, les constructions devront observer un recul de 15 mètres par rapport au fond de la parcelle (c'est-à-dire en limite séparative).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### UX 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

8.1. Pour l'ensemble des constructions, la distance entre les bâtiments non contigus devra être d'au moins 5 mètres et permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

8.2. Cet article ne s'applique pas aux OTNFSP et/ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

### UX 9. EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière

### UX 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au faitage comprenant les cheminées, les bouches d'aération et de ventilation, locaux techniques, garde-corps ajourés, panneaux solaires etc....

#### Dans le sous-secteur UXa2 :

10.2. La hauteur maximale des constructions nouvelles de toute nature ne peut excéder 8 m par rapport au niveau de la voie, à l'exception des cheminées, des bouches d'aération et de ventilation soumises à une réglementation spécifique.

#### Dans le secteur UXb :

10.3. Pas de prescription particulière

### UX 11. ASPECT EXTÉRIEUR

#### 11.1. Clôtures :

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

11.1.1. Sont interdits l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtres et briques creuses, palplanche, parpaings non enduits, les bardages métalliques non pré laqués, les barbelés visibles de l'espace public.

#### Dans le secteur UXa :

11.1.2 Les clôtures devront avoir une hauteur minimale de 2 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.80 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage rigide doublé ou non d'une haie végétale,
- soit d'une grille ou d'un grillage rigide doublé d'une haie végétale.

#### Dans le secteur UXb :

11.1.3. En bordure des voies publiques ou privées, il est recommandé de ne pas clôturer. Toutefois, si une clôture est édifée, elle devra être constituée d'un grillage ou d'un muret en brique de 40 cm surmonté d'une grille. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2,20 m.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

11.1.4. Une entrée pour les piétons et cycles, au même titre qu'une entrée pour les véhicules, doit être aménagée au niveau de la clôture sous forme de portail. Un cheminement « piéton » depuis la voie publique jusqu'à la construction principale implantée sur la parcelle doit être aménagé ; le portail destiné aux accès des véhicules devra être situé en recul conformément aux règles visées à l'article 3.

11.1.5. Les murs pleins sont interdits

### 11.2. Inscription des bâtiments dans le terrain naturel.

#### **Dans le secteur UXb :**

La pente naturelle des terrains doit être respectée ou remaniée, de manière à permettre le meilleur traitement des eaux pluviales.

### 11.3. Façades :

#### **Dans le secteur UXb :**

11.3.1. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de la construction.

11.3.2. Les menuiseries, serrureries et éléments techniques divers ne doivent pas porter atteinte au caractère des éléments principaux.

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

11.3.4. Les parements extérieurs (brique, métal, béton) peuvent demeurer apparents sous réserve qu'ils soient traités comme éléments d'architecture.

11.3.5. Les façades visibles depuis la voie publique doivent contenir au minimum 20% de matériaux nobles (brique, pierre, bois, acier, verre, aluminium).

11.3.6. Les dispositifs de récupération des eaux de pluies (notamment gouttières et cuves de stockage) doivent être intégrés à l'architecture de la construction ou masqués par l'acrotère.

11.3.7. Les murs coupe-feu devront être enduits.

#### **Dans le secteur UXz :**

11.3.8. Sont interdits les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtres et briques creuses.

11.3.9. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

### 11.4. Toitures :

#### **Dans le secteur UXb :**

11.4.1. Les coffrets techniques installés sur les toitures devront être dissimulés par un acrotère, afin que les édicules ne soient pas visibles de la voie publique.

11.4.2. De manière générale, les ouvrages techniques présents sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement de qualité et être intégrés afin que les édicules ne soient pas visibles de la voie publique.

#### 11.4.2. Sont interdites :

11.4.2.1. Les toitures en matériau ondulé,

11.4.2.2. Les toitures à 2 pans visibles depuis l'espace public,

11.4.2.3. Les toitures à 1 pan, dont l'inclinaison est inférieure à 25°, visibles depuis l'espace public,

11.4.2.4. Les toits terrasses visibles depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### UX 12. STATIONNEMENT

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

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2. Pour les activités, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 12.3. En outre, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées pour assurer le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Pour les personnes à mobilité réduite et handicapées, il sera exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 places et devra être conforme à la réglementation en vigueur en la matière.
- 12.5. A usage d'habitation, toute extension, agrandissement, surélévation, construction neuve, il sera exigé par logement :
  - 12.5.1. Pour les logements dont la surface de plancher totale est inférieure à 120 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement.
  - 12.5.2. Pour les logements dont la surface de plancher totale est comprise entre 120 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement.
  - 12.5.3. Pour les logements dont la surface de plancher totale est supérieure à 150 m<sup>2</sup> : 4 places de stationnement.

#### Dans le secteur UXb :

- 12.4. Les aires de stationnement se situeront sur les parties privatives des lots. Pour chaque entreprise, il devra être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement en nombre suffisant pour les véhicules de livraisons, d'expédition et de services, ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs, les cycles et 2 roues, en dehors des voies de circulation.

### UX 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

- 13.1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Les marges de recul en dehors des accès doivent obligatoirement être engazonnées et plantées.

#### Dans le secteur UXb :

Le secteur est concerné par des plantations à réaliser. L'emprise des aires de stockage ou de stationnement de véhicule de chantier à l'air libre ne peut excéder la surface de plancher effectivement réalisée sur la parcelle.

#### 13.3. Espaces résiduels

- 13.3.1. Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.
- 13.3.2. Les espaces libres de toute construction (bâtiment et y compris les voiries) seront engazonnés et/ou plantés d'arbres ou d'arbustes disposés sous forme de bosquets à l'exception d'une des limites séparatives pouvant être utilisée pour un usage de stationnement et/ou de circulation
- 13.3.3. Les marges de recul seront occupées par des espaces gazonnés et plantés d'essences locales formant une haie naturelle (sous forme d'arbustes ou de bosquets) suffisamment épaisse pour effacer les constructions et les stationnements. Pour les zones non ædificandi, un rideau de végétation doit être mis en place avec des arbres à haute tige à croissance rapide.
- 13.3.4. Les plantations à créer figurant au plan des zones sont composées d'une rangée simple et/ou double d'arbres en alignement.
- 13.3.5. La façade d'accès au bâtiment doit être paysagée.

#### 13.4. Aires de stationnement

- 13.4.1. Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal avec des arbustes et/ou bosquets et/ou engazonnement toutes les 6 places de stationnements.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

13.4.2. Les aires de stationnement, autres que celles prévues sur l'une des limites séparatives, devront être situées en dehors des bandes de recul.

### 13.5. Aires de stockage

13.5.1. Les aires de stockage à l'air libre seront prévues de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies publiques.

13.5.2. Les aires de stockage seront :

- soit masquées par un écran végétal ou des clôtures doublées de haies.
- soit intégrées au bâtiment.

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

#### **UX 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1. Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de parcelle.

14.2. Le COS est bonifié de 10% pour les constructions ou réhabilitations remplissant des critères de performance énergétique supérieurs à la réglementation en vigueur.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

### Caractère de la zone :

Cette zone urbaine mixte destinée à l'habitat et aux activités. Elle comprend deux secteurs :

**UZa** destiné à l'habitat, ayant fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite du « Mont Hermé » créée par arrêté préfectoral du 11 décembre 1980.

**UZb** destiné à l'habitat, ayant fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite du « les Bords de Vesle » créée par délibération du Conseil de District de Reims du 07 février 1995. Secteur réservé à la construction de logements individuels, collectifs ou à caractère groupé pouvant accueillir des constructions à usage de professions libérales.

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

#### Rappel :

Le secteur UZa est soumis aux dispositions de l'arrêté du 16 mai 1991. Il génère un périmètre de risques d'effondrement des cavités souterraines (servitudes PM1).

### UZ 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.1. Les installations classées soumises à autorisation ainsi que les installations classées pour l'environnement soumises à enregistrement et à déclaration susceptibles d'apporter des nuisances dans un secteur d'habitation,

1.2. Les constructions à usage agricole à l'exception des cultures maraîchères pouvant être situées dans l'emprise des jardins familiaux, communaux et toute aire libre réservée dans le secteur de l'habitat,

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières,

1.4. Les constructions ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,

1.5. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
- L'installation de caravanes (isolées ou groupées, quelle qu'en soit la durée), de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.

1.6. Les sous-sols sous les bâtiments dans le périmètre du risque d'effondrement des cavités souterraines (servitudes PM1).

#### Dans le secteur UZb :

1.7. Les constructions à usage de commerce.

1.8. Les sous-sols (pour garage ou vide sanitaire maximum à 1,50 m de hauteur) sous le bâtiment.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

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

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

- 2.1. En application de l'article 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à autorisation préalable.
- 2.2. Les constructions à condition d'être à usage d'habitation et d'activités.
- 2.3. La reconstruction en cas de sinistres des bâtiments et ouvrages de toute nature.
- 2.4. Les constructions à condition d'être liées au fonctionnement des équipements publics, de leurs bâtiments techniques et leurs aires de stationnement.
- 2.5. Les travaux, installations et aménagements à condition d'être en conformité avec les articles R.421-19 à 421-22 du Code de l'Urbanisme.
- 2.6. Les locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchet devront :
  - soit être intégrés à la construction principale
  - soit réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale
- 2.7. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

#### Dans le secteur UZa :

- 2.8. Les constructions à usage professionnel et de commerces sous réserve que l'activité n'entraîne pas de nuisances supérieures aux inconvénients normaux

#### Dans le secteur UZb :

- 2.9. Les constructions à condition d'être à usage professionnel.

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

### UZ 3. ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1. Accès :

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2. Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

### UZ 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1. Eau potable :

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

4.1.2. Dans l'habitat collectif, un point d'eau doit être créé dans les locaux de stockage des déchets.

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

4.2.1. L'évacuation des eaux vannes, des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux.

4.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Le branchement se fera conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique et sera à la charge des propriétaires riverains.

#### 4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales, ou feront l'objet d'un épandage souterrain.

4.3.2. Le branchement sera à la charge des propriétaires riverains

4.3.3. L'écoulement et/ou l'évacuation des eaux pluviales sur les voies publiques sont interdits

### UZ 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

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

6.1. Les constructions pourront être édifiées à l'alignement des voies publiques y compris les locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchets

6.2. Les équipements pourront être implantés soit en limite, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

6.3. Pour les équipements publics communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

#### Dans le secteur UZa :

6.4. Les constructions pourront être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en retrait de 20 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

#### Dans le secteur UZb :

6.5. Les portes d'entrée des garages ou parkings couverts devront avoir un recul minimum de 5 m à partir de l'alignement des voies publiques.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

### UZ 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. La distance de la nouvelle construction par rapport à la limite séparative est :

- au minimum de 3 m.
- et au moins  $h/2$  pour les constructions de plus de 6 m de hauteur.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- si le projet est situé à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement, ou de la marge de recul qui s'y substitue,
- s'il s'agit de constructions accolé au bâtiment principal d'une hauteur inférieure à 4 m et dont la superficie n'excède pas 10 % de la superficie de la parcelle,
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine; dans ce cas, la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur de la construction préexistante.

7.2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 m en recul d'une limite séparative sont autorisées et doivent respecter le même recul que les constructions existantes.

7.3. Pour les équipements publics : les bâtiments pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m ou plus.

7.4. Les locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchets et les abris de jardin peuvent être implantés en limites séparatives.

### UZ 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune autre partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour les équipements publics, les constructions devront observer une distance d'au moins 2 m entre deux bâtiments non contigus.

### UZ 9. EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions (annexes incluses) ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle.

9.2. Pour les équipements communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

9.3. Les abris de jardins (familiaux ou non) ne pourront excéder 6 m<sup>2</sup>.

### UZ 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Pour les équipements communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

10.2. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur de toute construction doit être inférieure à 9,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse, et de 15 m au faîtage sauf dans la perspective de la Cathédrale.

10.3. La hauteur maximale des locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchet est de 2,50m.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

### UZ 11. ASPECT EXTÉRIEUR

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

11.1. Par son aspect la construction ne doit 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.

11.2. Abords de la construction :

Les locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchet devront être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale

11.3. Les abris de jardins seront, sauf pour les jardins familiaux où la couleur est non réglementée :

- soit de couleur blanche,
- soit de la même couleur que la façade de la construction principale.

11.4. Toute modification ou création de clôture devra être compatible avec l'article UZ 12.

#### Dans le secteur UZa :

11.5. Les clôtures en limite des voies et emprises publiques seront constituées :

- soit d'un muret variant de 0,20 à 0,60 m maximum, surmonté d'un dispositif à claire voie en aluminium, serrurerie peinte ou bois peint dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m y compris les poteaux éventuels et éléments à claire voie.
- soit d'un muret variant de 0,20 à 0,60 m maximum, surmonté d'une grille rigide dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m y compris les poteaux éventuels.
- soit d'une grille rigide dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m y compris les poteaux éventuels.

11.6. Les clôtures en limites séparatives seront constituées

- soit d'un muret variant de 0,20 à 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m y compris les poteaux éventuels et éléments à claire voie.
- soit d'une grille rigide dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m

11.7. Pour les jardins familiaux, la clôture sera constituée de grillage doublé ou non d'une haie vive dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m

11.8. Toitures :

11.8.1. Les toits terrasses sont autorisés.

11.8.2. Dans les jardins familiaux, la toiture des abris de jardins devra être d'un seul pan.

#### Dans le secteur UZb :

11.9. Les clôtures en limite des voies et emprises publiques seront constituées :

- soit d'un muret variant de 0,20 à 0,60 m maximum en brique nuancée rouge, surmonté d'un dispositif à claire voie en aluminium, serrurerie peinte ou bois peint. dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m y compris les poteaux éventuels et éléments à claire voie.
- soit d'une grille rigide dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m y compris les poteaux éventuels

11.10. Les clôtures en limites séparatives seront constituées

- soit d'un muret variant de 0,20 à 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m y compris les poteaux éventuels et éléments à claire voie.
- soit d'une grille rigide dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

### 11.11. Bâtiments :

- 11.11.1. Les garages couverts ne seront pas implantés au-dessous du niveau de la rue desservant la parcelle.
- 11.11.2. Les bâtiments devront avoir au moins 2 pentes de toiture inclinée de 20° à 35° maximum.
- 11.11.3. Les couvertures seront en tuile, ardoise ou zinc, de couleur rouge, marron ou noire
- 11.11.4. Les matériaux de façade seront en enduit, brique ou pierre. Les enduits devront utiliser une gamme de couleur dans les tonalités blanches, beige, jaune, rose.
- 11.11.5. Les menuiseries (porte d'entrée, fenêtre, porte de garage, volet) seront soit de couleur vive ou blanche.

### **UZ 12. STATIONNEMENT**

- 12.1. Pour toute extension, agrandissement ou construction neuve, il sera exigé :
  - 12.1.1. Jusqu'à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement dont au moins une, non clôturée
  - 12.1.2. De 120 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement dont au moins une, non clôturée
  - 12.1.3. Plus de 150 m<sup>2</sup> : 4 places de stationnement dont 2 non clôturées
- 12.2. Si les constructions forment un bâti en bande, les places de stationnement peuvent être couvertes
- 12.3. En outre, des aires de stationnement doivent être prévues pour les visiteurs à raison de 20% des places extérieures.
- 12.4. Pour les locaux affectés à des professions libérales : 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de SHON.

### **UZ 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- 13.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés ou plantés.
- 13.2. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.3. Les zones non-œdicandi et les marges de recul doivent être plantées d'arbres à haute tige à croissance rapide.

#### **Dans le secteur UZb :**

Une surface minimum de 30 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts et plantés, à raison d'un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de surface et en comportant des végétaux entre les limites parcellaires séparatives.

Pour les parkings collectifs : les aires de stationnement à l'air libre au-delà de 8 véhicules doivent être plantés et aménagés avec des écrans de verdure.

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

### **UZ 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Dans le secteur UZa :**

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,70.
- 14.2. Le COS est porté à 0.77 pour les constructions ou réhabilitations remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

#### **Dans le secteur UZb :**

- 14.3. Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,60.
- 14.4. Le COS est porté à 0.66 pour les constructions ou réhabilitations remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone non équipée, réservée pour l'urbanisation future. Cette zone est divisée en 3 secteurs :

**AUa** : secteur du Château de Courcelles

**AUb** : secteur non équipé, réservé pour l'urbanisation future destinée à l'habitat et situé en cœur d'îlot

**AUe** : secteur du Château de la Malle destiné à des équipements communaux et intercommunaux de loisirs, récréatifs, sportifs, éducatifs, touristiques.

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

#### **AU 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

1.1. Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement ainsi que les installations classées soumises à déclaration susceptibles d'apporter des nuisances dans un secteur d'habitation,

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

1.2. Les constructions à usage agricole,

1.3. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
- L'installation de caravanes (isolées ou groupées, quelle qu'en soit la durée), de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.

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

1.4. Les lotissements, constructions d'habitation et/ou extension d'habitation existante sauf celles mentionnées aux articles 2.6, 2.7 et 2.9.

##### **Dans le secteur AUe :**

1.5. Le changement de destination des constructions.

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

2.1. En application à l'article 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.

2.2. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

2.3. Les travaux, installations et aménagements à condition d'être en conformité avec les articles R.421-19 à 421-22 du Code de l'Urbanisme.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

- 2.4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 2.5. Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- 2.6. La reconstruction à usage d'habitation à l'identique, en cas de sinistre,
- 2.7. L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation à condition que cette extension soit limitée à 5% de la surface de plancher.

### Dans le secteur AUb :

- 2.8. Les tunnels plastiques et serres destinées au maraîchage, à condition que celles-ci soient facilement démontables.

### Dans le secteur AUe :

- 2.9. Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être directement liées et nécessaires à l'activité.

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

### AU 3. ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1. Accès :

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2. Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### AU 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1. Eau potable :

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

4.1.2. Dans l'habitat collectif, un point d'eau doit être créé dans les locaux de stockage des déchets

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

#### 4.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **AU 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

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

Dans l'ensemble de la zone

6.1. Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 m comptés à partir de l'alignement des voies publiques.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune autre partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En outre, elles devront observer une distance d'au moins 3 m.

### **AU 9. EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription particulière.

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

Dans l'ensemble de la zone :

Pas de prescription particulière.

Dans le secteur AUa

Pour toute construction, la hauteur est au maximum de 15 m au faitage.

### **AU 11. ASPECT EXTÉRIEUR**

11.1. Par son aspect, la construction ne doit 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.

11.2. Abords de la construction : les zones de services (de stockage des déchets...) sont traitées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER**

**AU 12. STATIONNEMENT**

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

12. 1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sous forme d'aires aménagées.

**Dans le secteur AUb**

12.2. Pour toute construction à usage d'habitation : 2 places par logement en dehors des voies publiques

12.3. Il est autorisé de créer des aires de stationnement souterrain sous réserve de compatibilité avec la nappe phréatique.

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

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

Pas de prescription particulière.

**Dans le secteur AUa**

Le secteur est concerné par des espaces boisés classés.

**Dans le secteur AUe**

Dans le cas de déboisement rendu nécessaire par les opérations d'aménagement ou de construction, des plantations d'arbres, en proportion équivalente au déboisement, devront être réalisées dans un rayon de 500 mètres.

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

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

**Dans les secteurs AUa et AUe**

Pas de prescription particulière.

**Dans le secteur AUb**

Le COS est fixé à 0.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, à préserver en raison du caractère agricole des terres.

Elle comprend deux secteurs :

**Aa** : secteur réservé aux exploitations agricoles au Nord du territoire communal où sont autorisés les lotissements de jardins. Il comprend un sous-secteur Aa1, correspondant au site destiné à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, y compris d'un centre équestre.

**Ab** : secteur réservé aux exploitations agricoles, horticoles, maraîchères et de jardins, au Sud du territoire communal. Il comprend un sous-secteur Ab1, correspondant au passage de couloirs de lignes électriques à très haute tension.

Rappel : Le secteur Aa est concerné pour partie par la ZNIEFF de type II, n° 726 "Vallée de la Vesle".

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

#### A 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
- L'installation de caravanes (isolées ou groupées, quelle qu'en soit la durée), de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.

1.2. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

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

2.1. Rappel :

2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.

2.1.2. Les travaux, installations et aménagements à condition d'être en conformité avec les articles R.421-19 à 421-22 du Code de l'Urbanisme.

2.1.3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

2.1.4. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

2.2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

2.2.1. Les constructions et les installations à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, horticoles et maraîchères et de jardins qui doivent être intégrées au bâtiment d'exploitation agricole.

2.2.2. La reconstruction en cas de sinistres des bâtiments et ouvrages liées à l'exploitation agricole, horticole et maraîchère.

2.2.3. Dans les sous-secteurs Ab1 : les travaux et implantations des supports liés au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

2.2.4. Les constructions qui sont directement liées au jardin, à condition :

- qu'ils fassent l'objet d'une étude d'ensemble assurant une bonne intégration dans l'environnement,
- et que les abris de jardins n'excèdent pas une superficie au sol de 6 m<sup>2</sup>.

2.2.5. Les bassins de rétention eaux pluviales et les canaux permettant une bonne circulation des eaux (notamment vers le bassin au cœur du Château de la Malle)

**Dans le secteur Aa1**

2.2.6. Les constructions et les installations à condition d'être liées à l'activité agricole, y compris d'un centre équestre.

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

#### A 3 ACCÈS ET VOIRIE

##### 3.1. Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### 3.2. Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### A 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle liée à l'exploitation agricole, horticole, maraîchère et de jardin doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

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

Un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux-vannes, des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, liée à l'exploitation agricole, horticole, maraîchère et de jardin est interdite.

##### 4.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si les conditions techniques le permettent, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront faire l'objet d'un épandage souterrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE****A 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

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

6.1. Les constructions liées à l'exploitation agricole, horticole, maraîchère et de jardin doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques, ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer.

6.2. Les constructions liées à l'exploitation agricole, horticole, maraîchère et de jardin doivent être édifiées en retrait de 50 m minimum de la berge de la Vesle.

6.3. Les abris de jardin doivent être édifiés à une distance au moins égale à 6 m comptée à partir de l'alignement.

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

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m

Toutefois, les constructions liées à l'exploitation agricole, horticole, maraîchère et de jardin peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- s'il s'agit de construction d'une hauteur inférieure à 4 m et dont la superficie n'excède pas 10 % de la superficie de la parcelle,
- s'il s'agit d'abris de jardin

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

Les constructions liées à l'exploitation agricole, horticole, maraîchère et de jardin devront observer une distance d'au moins 5 m.

**A 9. EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription particulière.

**A 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les secteurs Aa, Ab et Ab1**

10.1. Cette hauteur est fixée à 8 m au faîtage,

10.2. Cette hauteur est fixée à 3 m au faîtage pour les abris de jardins.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.

**Dans le secteur Aa1**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel. Pour les constructions présentant une toiture à simple pan, la hauteur au faîtage ne pourra excéder 7m.

Pour les toits en terrasse, la hauteur maximale à l'acrotère est de 8m.

**A 11. ASPECT EXTÉRIEUR**

11.1. 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).

11.2. Les abris de jardins devront, tant en forme qu'en volume et qu'en traitement des matériaux, s'intégrer dans l'espace environnant.

11.3. Les clôtures seront constituées d'un grillage ou grille doublé ou non d'une haie vive dont la hauteur maximum de la clôture est de 2 m maximum.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

**A 12. STATIONNEMENT**

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

Dans les jardins, le stationnement correspondant aux besoins devra être prévu en dehors des voies publiques à l'intérieur de la parcelle.

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

Une bande de 50 m de profondeur, à compter de la berge de la Vesle figurant au plan des zones, devra être plantée.

**Dans le secteur Aa1**

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement d'essences variées et locales devront être créées.

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

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

Pas de prescription particulière.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée, aménageable dans le cadre de la réalisation de la coulée verte, dont la délimitation correspond aux espaces naturels situés en bordure de la Vesle, et exposés à des risques d'inondation. Le règlement interdit toute nouvelle construction.

La zone se compose de 3 secteurs :

**Ne** : secteur naturel autorisant la réalisation d'infrastructures, réseaux, bassins d'eau et équipements publics nécessaires à la réalisation de la Coulée Verte, des Bords de Vesle et du Château de la Malle. Il comprend un sous-secteur Ne1, correspondant au site destiné à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, y compris d'un centre équestre.

**Ni** : secteur exposé au risque d'inondation

**Nj** : secteur exposé au risque d'inondation autorisant la création de jardins, d'exploitations maraîchères et horticoles.

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

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

- 1.1. Les terrains de camping et de caravanes,
- 1.2. Le stationnement de caravanes isolées ou groupées
- 1.3. Les habitations légères de loisirs et les mobil homes.
- 1.4. Le dépôt de véhicule
- 1.5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2

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

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

- 2.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable. Elles doivent être conçues de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- 2.2. Les travaux, installations et aménagements à condition d'être en conformité avec les articles R.421-19 à 421-22 du Code de l'Urbanisme.
- 2.3. Les constructions et ouvrages destinés à améliorer l'écoulement des eaux.
- 2.4. Les affouillements des sols.
- 2.5. Les travaux et implantations des supports liés au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

##### Dans le secteur Nj :

- 2.6. Les lotissements destinés à la création de jardins, et les constructions qui y sont directement liées, à condition :
  - qu'ils fassent l'objet d'une étude d'ensemble assurant une bonne intégration dans l'environnement,
  - et que les abris de jardins n'excèdent pas une superficie au sol de 6 m<sup>2</sup>.

##### Dans le secteur Ne :

- 2.7. La réalisation d'infrastructures et réseaux nécessaires à la réalisation de la Coulée Verte et d'équipements publics en liaison avec le projet de la Coulée Verte.
- 2.8. Les équipements publics communaux et intercommunaux.

##### Dans le sous-secteur Ne1 :

- 2.9. Les constructions et installations, si elles sont nécessaires aux activités d'un centre équestre.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

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

**N 3. ACCÈS ET VOIRIE**

Pas de prescription particulière.

**N 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Pas de prescription particulière.

**N 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

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

**Dans le secteur Nj :**

Les abris doivent être édifiés à une distance au moins égale à 6 m comptée à partir de l'alignement.

**Dans le secteur Ne :**

Pour les équipements communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

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

**Dans le secteur Nj :**

Les abris peuvent être édifiés en limites séparatives afin de permettre les constructions jointives sur plusieurs parcelles.

**Dans le secteur Ne :**

Pour les équipements communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

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

Pas de prescription particulière.

**N 9. EMPRISE AU SOL**

**Dans le secteur Ne1**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la surface de l'opération.

**N 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Dans le secteur Nj :**

La hauteur des abris jardins ne doit pas excéder 3 m au faîtage.

**Dans le secteur Ne :**

Pour les équipements communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

**Dans le secteur Ne1**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

**N 11. ASPECT EXTÉRIEUR**

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

11.1. Par son aspect, la construction ne doit 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.

11.2. Les abris-jardins devront, tant en forme qu'en volume et qu'en traitement des matériaux, s'intégrer dans l'espace environnant.

**Dans le secteur Ni :**

11.3. Les clôtures doivent être constituées de grillage, doublé ou non d'une haie, d'une hauteur maximum d'1 m.

**Dans les secteurs Ne et Nj :**

11.4. Les clôtures doivent être constituées de grillage, doublé ou non d'une haie, d'une hauteur maximum de 2 m.

**N 12. STATIONNEMENT**

**Dans le secteur Nj :**

Le stationnement correspondant aux besoins devra être prévu en dehors des voies publiques à l'intérieur des parcelles.

**Dans le secteur Ne :**

Pour les équipements communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

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

Une bande de 20 m de profondeur à compter de la berge de la Vesle, figurant au plan des zones, devra être paysagée et permettre les circulations douces.

**Dans le secteur Ne1**

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement d'essences variées et locales devront être créées.

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

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

Pas de prescription particulière.

