

Département de : **la Marne**

Commune de : **VAL-DE-VESLE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

PLU :

Approuvé le 8 juillet 2014

Mis à jour le 12 mars 2018

Mis à jour le 9 septembre 2019

Modification du PLU n°1 :

Approuvée le 16 décembre 2021

Pour la Présidente

La vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE

Dossier du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES

2, rue de la Gare

10 150 CHARMONT s/B.

Tél : 03.25.40.05.90.

Fax : 03.25.40.05.89.

Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

PREAMBULE	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	7
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	24
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	36
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	40
TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES CLASSES	45
TITRE VII - EMBLEMES RESERVES	47
TITRE VIII - ANNEXE	48
TITRE IX - ELEMENTS DU PAYSAGE	49

PREAMBULE

Nouveautés principales apportées par la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain) :

1. Le règlement regroupe les documents graphiques (plans de zonage) et le règlement écrit :
Art R.123-4 et R.123-9.
2. La destination principale des zones constructibles n'est plus obligatoire, l'objectif poursuivi étant de favoriser la diversité urbaine.
3. Inversion des articles 1 et 2 du règlement :
 - article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
 - article 2 : Occupations et utilisations soumises à conditions particulières
4. Réglementation obligatoire concernant uniquement les règles d'implantation, à savoir :
 - article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
5. Les communes peuvent fixer une taille minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ou pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.
6. Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) peut être toujours fixé dans les zones urbaines, et à urbaniser, ainsi que dans les zones naturelles où s'appliquent les transferts.
Suppression de l'article 15 concernant le dépassement de C.O.S., car contraire au principe de renouvellement urbain.
7. Depuis le décret n° 2012-290 du 29 février 2012, 2 articles viennent compléter le règlement :
 - 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.
 - 16 - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques.

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

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Val-de-Vesle, délimité aux documents graphiques intitulés "zonage", par un tireté épais.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) – Règlement National d'Urbanisme

Le chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Les articles R.111-3-1, R.111-3-2 sont abrogés.

Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

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

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

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

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les Servitudes d'Utilité Publique

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes et présentées dans une notice d'interprétation ; ces documents doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R.111-37 à R.111-43 ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (Art R.123-5) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.123-6), zones agricoles « A » (Art R.123-7), zones naturelles et forestières « N » (Art R.123-8).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1. - LES ZONES URBAINES (dites « zones U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique n° 3B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U :

La zone **UA** est une zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat sous forme individuelle et collective ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.

La zone **UT** à vocation de tourisme et de loisirs qui correspond au terrain de camping.

La zone **UE** est une zone urbaine qui correspond à une zone d'équipements publics et d'intérêt collectif.

La zone **UX** est une zone qui correspond aux activités présentes sur le territoire communal.

3.2. - LES ZONES A URBANISER (dites « zones AU »)

La zone à urbaniser couvre les terrains pas ou insuffisamment desservis par les voiries et réseaux divers.

La zone **AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle de la zone constructible uniquement par voie d'opération d'aménagement d'ensemble (dans le respect des dispositions du présent règlement et des orientations d'aménagement).

La zone **1AU** est une zone d'urbanisation future immédiatement urbanisable à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Les constructions y sont autorisées lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone **2AU** est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U. au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

La zone **1AUX** est une zone d'urbanisation future immédiatement urbanisable à vocation d'activités ou d'artisanat. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

3.3. - LES ZONES AGRICOLES (dites « zones A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais.

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

3.4. - LES ZONES NATURELLES (dites « zones N »)

Ce sont les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone naturelle comprend :

- Un secteur **Nh** qui correspond à une zone d'habitat dispersé.
- Un secteur **Nj** qui correspond à une zone de jardins familiaux.
- Un secteur **Nc** qui correspond à l'activité de carrières.
- Un secteur **Nt** correspondant aux espaces naturels à vocation touristique, comme le labyrinthe végétal ou le parc du château.
- Un secteur **Np** correspondant aux espaces naturels protégés au titre de la zone Natura 2000 « Vallée de la Vesle en amont de Reims ».

3.5. - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par le figuré ci-contre.



3.6. - ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

Les terrains classés par le plan comme éléments du paysage protégé au titre de l'article L.123-1-5° du code de l'urbanisme, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par le figuré ci-contre.

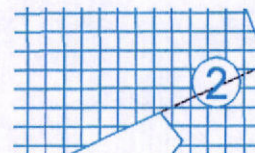


3.7. - EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés correspondent aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, avec leur destination et leur bénéficiaire.

Ils sont repérés aux documents graphiques par le figuré ci-contre.



3.8. - ESPACES JARDIN PROTEGES

Les **espaces jardins** sont destinés à maintenir certains **espaces verts** afin d'obtenir :

- Une frange verte entre le tissu urbain du hameau de Wez et l'espace agricole et éviter la création d'un double front bâti
- La conservation des jardins situés à l'arrière des terrains de la rue de Reims.

Ils sont repérés aux documents graphiques par le figuré ci-contre.



ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA est une zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat sous forme individuelle et collective ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ;
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée ;
- La création de sous-sol à usage d'habitation ou d'annexe à l'habitation (garage, cave, etc.) ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les parcs d'attraction.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Rappel :
 - Au regard de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme, 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 ;
 - Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250 m de l'emprise de la ligne RFF Châlons en Champagne / Reims doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- Le changement de destination des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone ;
- Les nouvelles constructions à usage agricole, compatibles avec la vocation d'habitation de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone ;
- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- La reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.

- **Dans les espaces identifiés comme un « espace jardin » :**
 - les annexes (définies à la fin du présent règlement) d'une surface de plancher maximale de 20m², au bâtiment principal ainsi que la création de jardins familiaux et d'espaces verts sont admises, dans le respect des règles définies aux articles suivants,
 - l'extension des constructions existantes situées en limite de l'espace jardin,
 - les équipements nécessaires à la construction existante sur l'unité foncière.
- Toute modification d'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (identifié par le symbole ci-contre) est soumise à autorisation.



ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1.- Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ;
- La largeur minimale d'un accès doit être de 5 mètres ;
- Toute opération doit admettre un nombre d'accès limité : 2 accès maximum ;
- 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.

3.2.- Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité ;
- Toute nouvelle voirie créée aura une largeur minimale de 8 mètres ;
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules de sécurité et de service public de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.- Alimentation en eau potable

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

4.2.- Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement non collectif conformément aux normes en vigueur.

Eaux pluviales :

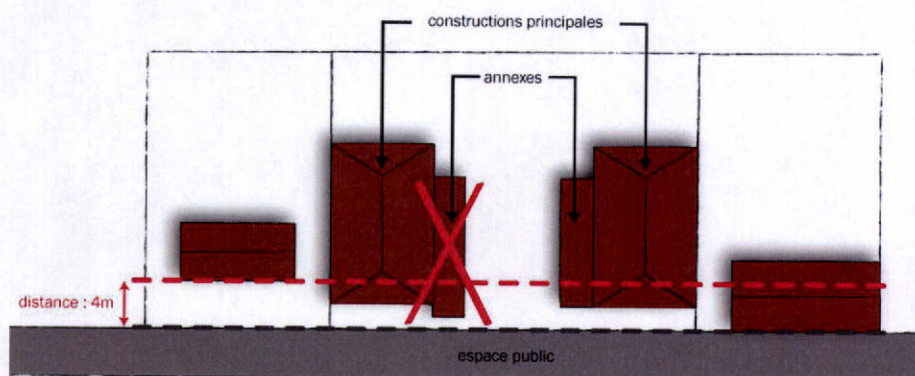
Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Le long de la rue Saint-Eloi, il conviendra de respecter la bande d'implantation obligatoire des constructions.
- 6.2. Les constructions devront être implantées :
- soit à l'alignement du domaine public,
 - soit en retrait d'au moins 4m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, d'extension ou surélévation de bâtiments déjà existants non-conformes à cette règle afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction, à condition que la non-conformité ne soit pas aggravée.



- 6.4. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions devront être implantées :
- soit en limites séparatives,
 - soit à une distance d'au moins 3 mètres de celles-ci.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, d'extension ou surélévation de bâtiments déjà existants non-conformes à cette règle afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction, à condition que la non-conformité ne soit pas aggravée.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation, non contiguës sur un même terrain, doit être au moins égale à 6 mètres en tous points de la construction.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faitage par rapport au sol naturel.

10.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, d'extension ou surélévation de bâtiments déjà existants non-conformes à cette règle afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction, à condition que la non-conformité ne soit pas aggravée.

10.3. Lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments publics et d'intérêt général ni pour les O.T.N.F.S.P.

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel : En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.- Mouvements de terrain

- Tout mouvement de terrain (déblai ou remblai) de plus de 0,80 m est interdit pour les constructions à destination d'habitation et les garages ;
- Il n'est pas fixé de limite pour les déblais liés aux piscines.

11.2.- Caractère des constructions

- Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.

11.3.- Façades

- Les éléments architecturaux participant à l'intérêt patrimonial d'une construction (encadrement de baie, corniche, soubassement, etc.) seront conservés ou restitués en cas de travaux ;
- Les ouvertures participant à l'intérêt patrimonial d'une construction (porte cochère, alignement de baie, porte de grange, etc.) seront conservés et pourront être utilisés en modifiant leur fonction (porte de grange transformé en baie lumineuse).
- Les teintes des façades se rapprocheront des teintes traditionnelles (beige, ocre, marron, grisé, ton pierre moyen à foncé). Des teintes différentes peuvent être autorisées dans le cadre d'une architecture contemporaine (maison bois, etc.) ;
- Dans tous les cas, les teintes criardes, sans rapport avec l'environnement (jaune, orange, rouge, vert, bleu, etc) seront interdites.

11.4.- Couvertures

- Les couvertures seront de teinte rouge (vieilli à brun) ou de teinte ardoisée. Les teintes claires rappelant les couvertures méditerranéennes sont prosrites ;
- Les tuiles seront de type mécanique ou plat, en aucun cas de type canal ou roman. De même, les tuiles mécaniques imitant les tuiles canal ou romanes sont prosrites ;
- Les toitures terrasse ne seront admises que pour des toitures végétales ou des extensions des constructions existantes.

11.5.- Menuiseries

Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade.

Les menuiseries nouvelles sur les constructions traditionnelles devront s'adapter à la forme de la baie.

11.6.- Bâtiments agricoles

- Les façades des bâtiments agricoles seront de teinte unie. L'utilisation de bardage est autorisée ;
- Ces teintes se rapprocheront des teintes des paysages environnants (vert, beige, brun) ;
- Les teintes claires (blanc, gris clair, etc.) ou vives (rouge, jaune, orange, bleu ciel, violet, etc.) sont prosrites ;
- Les teintes des couvertures se rapprocheront des teintes des couvertures traditionnelles de la Marne (teintes « tuilées » : rouge flammé, rouge vieilli ; teintes ardoisées : gris à bleu foncé).

11.7.- Les abris de jardin

- Les abris de jardin auront une teinte naturelle, garantissant leur intégration paysagère (bois, vert, etc.) ;
- Les couleurs criardes (rouge, jaune, orange, bleu ciel, violet, etc.) sont prosrites.

11.8.- Clôtures

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m.
- Elles seront constituées :
 - soit d'un mur plein,
 - soit d'un muret d'une hauteur maximum équivalent au tiers de la hauteur totale de la clôture, surmontée d'un grillage ou d'une grille,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Tout mur ou muret sera enduit, de teinte similaire à celle de la construction principale.
- Pour les grilles et grillages, les couleurs criardes (rouge, jaune, orange, bleu ciel, violet, etc.) sont prosrites.

11.9.- Ouvrages techniques et réseaux

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès ;
- Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 5 x 2,5 mètres ;
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus 2 accès sur les voies publiques ;

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la parcelle ou sur tout terrain situé à moins de 100 mètres de la parcelle sans que le nombre de places de stationnement ne puisse être inférieur à :
- 1/ **Pour les constructions à usage d'habitation**
 - 2 places minimum par logement.
 - 2/ **Dans le cadre d'opération d'ensemble, comprenant la création de 2 logements ou plus :**
 - 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements,
 - 1 emplacement abrité pour vélos d'une surface de 2m² par logement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Dans les espaces libres de toute construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 200m² de terrain.
- 13.3. Dans les espaces jardin, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 100m² de terrain en espace jardin.
- 13.4. Dans le cas de lotissement ou de groupement de constructions, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
- 13.5. Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-contre au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation



ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE I - ZONE UT

Caractère de la zone :

La zone **UT** est une zone urbaine à vocation de tourisme et de loisirs qui correspond au terrain de camping.

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visé à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération ;
- Les aires de dépôt de véhicules ;
- Les constructions à vocation de logement sauf cas visés à l'article 2 ;
- Le changement de destination des constructions existantes s'il ne correspond pas aux constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE UT 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions, les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement liées au fonctionnement du camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars ;
- Le changement de destination des constructions existantes si la vocation est compatible avec le caractère touristique du site ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone ;
- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- La reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.- Alimentation en eau potable

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

4.2.- Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement non collectif conformément aux normes en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé.

ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, d'extension ou surélévation de bâtiments déjà existants non-conformes à cette règle afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction, à condition que la non-conformité ne soit pas aggravée.

7.3. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.1. La hauteur maximale de toutes les constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.2. Lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments publics et d'intérêt général ni pour les O.T.N.F.S.P.

ARTICLE UT 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,

11.1.- Mouvements de terrain

- Tout mouvement de terrain (déblai ou remblai) de plus de 0,80 m est interdit pour les constructions à destination d'habitation et les garages ;
- Il n'est pas fixé de limite pour les déblais liés aux piscines.

11.2.- Caractère des constructions

- Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.

11.3.- Couvertures

- Les couvertures seront de teinte rouge (uni, flammé ou vieilli) ou de teinte ardoisée. Les teintes claires rappelant les couvertures méditerranéennes sont proscrites ;
- Les tuiles seront de type mécanique ou plat, en aucun cas de type canal ou roman. De même, les tuiles mécaniques imitant les tuiles canal ou romanes sont proscrites.

11.4.- Ouvrages techniques et réseaux

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

ARTICLE UT 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Dans les espaces libres de toute construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 200m² de terrain.

ARTICLE UT 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé.

ARTICLE UT 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE UT 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE III - ZONE UE

Caractère de la zone :

La zone **UE** est une zone urbaine qui accueille les équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visés à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs (centre de vacances) ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération ;
- Les aires de dépôt de véhicules ;
- Les constructions à vocation de logement sauf cas visés à l'article 2 ;
- Les constructions à vocation d'activités économiques ;
- Le changement de destination des constructions existantes s'il ne correspond pas aux constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les bâtiments communaux et intercommunaux ;
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), y compris les logements de gardiennage ;
- La reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone ;
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants, sans changement d'affectation des constructions existantes ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction admise dans la zone.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.1.- Alimentation en eau potable

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

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement non collectif conformément aux normes en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être implantées soit en limite soit en retrait d'au moins 3 mètres.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être implantées :

- soit sur une ou les limites séparatives,
- soit à une distance d'au moins 3 mètres de celles-ci.

7.2. **Pour les limites séparatives définissant les limites de la zone UE uniquement**, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE I - ZONE UX

Caractère de la zone :

La zone **UX** est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, aux installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE UX 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération ;
- Les aires de dépôt de véhicules ;
- Les constructions à vocation de logement sauf cas visés à l'article 2 ;
- Le changement de destination des constructions existantes s'il ne correspond pas aux constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Rappel :
Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, 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 ;
- Les constructions à usage industriel, commercial ou d'activités économiques ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone si elles sont intégrées au volume des bâtiments et ont une surface de plancher maximum de 100 m² ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement, déclaration ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre est admise ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction admise dans la zone ;
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone ;
- Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances ;
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1.- Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ;
- Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de 5 mètres ;
- Il doit permettre l'arrêt des poids-lourd en dehors de la voie de circulation publique ;
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation automobile, cyclable et piétonne.

3.2.- Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité ;
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules de sécurité et de service public de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.- Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Pour les installations industrielles :

- Les constructions qui ne pourraient être desservies en eau potable (activités grosses consommatrices d'eau) ne seront pas admises à moins que le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Pour les autres constructions :

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

4.2.- Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement non collectif conformément aux normes en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet ou avant épandage souterrain conformément aux normes en vigueur.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de la voie de desserte et 20 mètres minimum dans le cas de routes départementales.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 5 mètres de celles-ci.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, d'extension ou surélévation de bâtiments déjà existants non-conformes à cette règle afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction, à condition que la non-conformité ne soit pas aggravée.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la surface de la parcelle.
- 9.2. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'emprise maximale.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12 m au point le plus haut par rapport au sol naturel.
- 10.2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments publics et d'intérêt général.

ARTICLE UX 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**11.1.- Constructions**

- Les façades des bâtiments d'activité seront de teinte unie. L'utilisation de bardage est autorisée ;
- Ces teintes se rapprocheront des teintes des paysages environnants (vert, beige, brun) ;
- Les teintes claires (blanc, gris clair, etc.) ou vives (rouge, jaune, orange, bleu ciel, violet, etc.) sont proscrites ;
- Les teintes des couvertures se rapprocheront des teintes des couvertures traditionnelles de la Marne (teintes « tuilées » : rouge flammé, rouge vieilli ; teintes ardoisées : gris à bleu foncé).

11.2.- Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive et auront une hauteur maximale de 2,50 mètres.

11.3.- Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

ARTICLE UX 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces libres de toute construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 200m² de terrain.

ARTICLE UX 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé.

ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

Caractère de la zone :

La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future immédiatement urbanisable à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Les constructions y sont autorisées lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, agricole ;
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- La création de sous-sol à usage d'habitation ou d'annexe à l'habitation (garage, cave, etc.) ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les parcs d'attraction.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Rappel :**
 - Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la ligne RFF Châlons en Champagne / Reims doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
 - Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, 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.
- Le changement de destination des constructions existantes ;
- Les constructions lorsqu'elles font l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction admise dans la zone ;
- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

- **Dans les espaces identifiés comme un « espace jardin » :**
 - les annexes (définies à la fin du présent règlement) d'une surface de plancher maximale de 20m², au bâtiment principal ainsi que la création de jardins familiaux et d'espaces verts sont admis, dans le respect des règles définies aux articles suivants,
 - l'extension des constructions existantes situées en limite de l'espace jardin,
 - les équipements nécessaires à la construction existante sur l'unité foncière.



ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1.- Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ;
- La largeur minimale d'un accès doit être de 5 mètres ;
- 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.

3.2.- Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité ;
- Toute nouvelle voirie créée aura une largeur minimale de 8 mètres ;
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules de sécurité et de service public de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.- Alimentation en eau potable

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

4.2.- Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement non collectif conformément aux normes en vigueur.

Eaux pluviales :

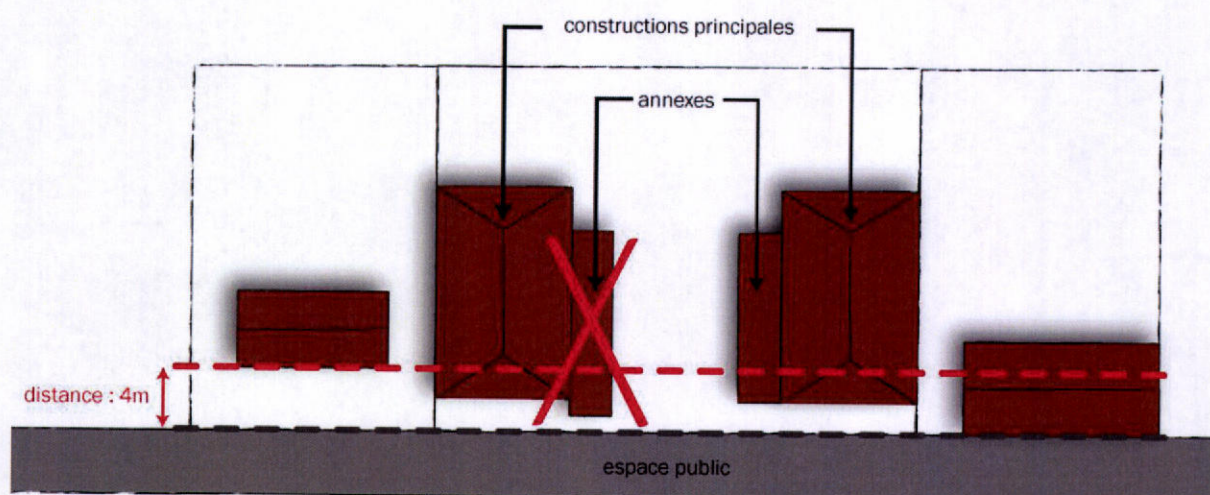
Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions devront être implantées :
- soit à l'alignement du domaine public,
 - soit en retrait d'au moins 4m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, d'extension ou surélévation de bâtiments déjà existants non-conformes à cette règle afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction, à condition que la non-conformité ne soit pas aggravée.



- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions devront être implantées :
- soit en limites séparatives,
 - soit à une distance d'au moins 3 mètres de celles-ci.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, d'extension ou surélévation de bâtiments déjà existants non-conformes à cette règle afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction, à condition que la non-conformité ne soit pas aggravée.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation, non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres en tous points de la construction.

Il n'est pas fixé de règle pour les O.T.N.F.S.P.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faitage par rapport au sol naturel.

10.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, d'extension ou surélévation de bâtiments déjà existants non-conformes à cette règle afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction, à condition que la non-conformité ne soit pas aggravée.

10.3. Lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments publics et d'intérêt général ni pour les O.T.N.F.S.P.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel : En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,

11.1.- Mouvements de terrain

Tout mouvement de terrain (déblai ou remblai) de plus de 0,80 m est interdit pour les constructions à destination d'habitation et les garages.

Il n'est pas fixé de limite pour les déblais liés aux piscines.

11.2.- Caractère des constructions

Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.

11.3.- Façades

- Les éléments architecturaux participant à l'intérêt patrimonial d'une construction (encadrement de baie, corniche, soubassement, etc.) seront conservés ou restitués en cas de travaux ;
- Les ouvertures participant à l'intérêt patrimonial d'une construction (porte cochère, alignement de baie, porte de grange, etc.) seront conservés et pourront être utilisés en modifiant leur fonction (porte de grange transformé en baie lumineuse) ;
- Les teintes des façades se rapprocheront des teintes traditionnelles (beige, ocre, marron, grisé, ton pierre moyen à foncé). Des teintes différentes peuvent être autorisées dans le cadre d'une architecture contemporaine (maison bois, etc.) ;
- Dans tous les cas, les teintes criardes, sans rapport avec l'environnement (jaune, orange, rouge, vert, bleu, etc...) seront interdites.

11.4.- Couvertures

- Les couvertures seront de teinte rouge (vieilli à brun) ou de teinte ardoisée. Les teintes claires rappelant les couvertures méditerranéennes sont proscrites ;
- Les tuiles seront de type mécanique ou plat, en aucun cas de type canal ou roman. De même, les tuiles mécaniques imitant les tuiles canal ou romanes sont proscrites ;
- Les toitures terrasse ne seront admises que pour des toitures végétales ou des extensions des constructions existantes.

11.5.- Menuiseries

- Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade ;
- Les menuiseries nouvelles sur les constructions traditionnelles devront s'adapter à la forme de la baie.

11.6.- Bâtiments agricoles

- Les façades des bâtiments agricoles seront de teinte unie. L'utilisation de bardage est autorisée.
- Ces teintes se rapprocheront des teintes des paysages environnants (vert, beige, brun) ;
- Les teintes claires (blanc, gris clair, etc.) ou vives (rouge, jaune, orange, bleu ciel, violet, etc.) sont proscrites ;
- Les teintes des couvertures se rapprocheront des teintes des couvertures traditionnelles de la Marne (teintes « tuilées » : rouge flammé, rouge vieilli ; teintes ardoisées : gris à bleu foncé).

11.7.- Les abris de jardin

- Les abris de jardin auront une teinte naturelle, garantissant leur intégration paysagère (bois, vert, etc.) ;
- Les couleurs criardes (rouge, jaune, orange, bleu ciel, violet, etc.) sont proscrites.

11.8.- Clôtures

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m ;
- Elles seront constituées :
 - soit d'un mur plein,
 - soit d'un muret d'une hauteur maximum équivalent au tiers de la hauteur totale de la clôture, surmontée d'un grillage ou d'une grille,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Tout mur ou muret sera enduit, de teinte similaire à celle de la construction principale ;
- Pour les grilles et grillages, les couleurs criardes (rouge, jaune, orange, bleu ciel, violet, etc.) sont proscrites.

11.9.- Ouvrages techniques et réseaux

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès ;
- Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 5 x 2,5 mètres ;
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus 2 accès sur les voies publiques.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la parcelle ou sur tout terrain situé à moins de 100 mètres de la parcelle sans que le nombre de places de stationnement ne puisse être inférieur à :

1/ Pour les constructions à usage d'habitation

2 places minimum par logement.

2/ Dans le cadre d'opération d'ensemble, comprenant la création de 2 logements ou plus :

- 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements,
- 1 emplacement abrité pour vélos d'une surface de 2m² par logement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Dans les espaces libres de toute construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 200m² de terrain.

13.3. Dans les espaces jardin, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 100m² de terrain en espace jardin.

13.4. Dans le cas de lotissement ou de groupement de constructions, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE 1AUX

Caractère de la zone :

La zone **1AUX** est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux et de services, aux installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 1AUX 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération ;
- Les aires de dépôt de véhicules ;
- Les constructions à vocation de logement sauf cas visés à l'article 2 ;
- Le changement de destination des constructions existantes s'il ne correspond pas aux constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Rappel :
 - Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, 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 ;
 - Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la ligne RFF Châlons en Champagne / Reims doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure des travaux de réseaux et dans le respect des orientations d'aménagement ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone si elles sont intégrées au volume des bâtiments et ont une surface de plancher maximum de 100 m² ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, déclaration et enregistrement ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre est admise ;
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction admise dans la zone ;
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone ;
- Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances ;
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux ;
- Les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1.- Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ;
- Toute opération doit admettre un nombre d'accès limité ;
- Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de 5 mètres ;
- Il doit permettre l'arrêt des poids-lourd en dehors de la voie de circulation publique ;
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation automobile, cyclable et piétonne.

3.2.- Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité ;
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules de sécurité et de service public de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.- Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Pour les installations industrielles :

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

Pour les autres constructions :

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

4.2.- Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement non collectif conformément aux normes en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet ou avant épandage souterrain conformément aux normes en vigueur.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de la voie de desserte et 20 mètres minimum dans le cas de routes départementales.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 5 mètres de celles-ci
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, d'extension ou surélévation de bâtiments déjà existants non-conformes à cette règle afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction, à condition que la non-conformité ne soit pas aggravée.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la surface de la parcelle.
- 9.2. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'emprise maximale.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12 m au point le plus haut par rapport au sol naturel.
- 10.2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments publics et d'intérêt général.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**11.1.- Constructions**

- Les façades des bâtiments d'activité seront de teinte unie. L'utilisation de bardage est autorisée ;
- Ces teintes se rapprocheront des teintes des paysages environnants (vert, beige, brun) ;
- Les teintes claires (blanc, gris clair, etc.) ou vives (rouge, jaune, orange, bleu ciel, violet, etc.) sont proscrites ;
- Les teintes des couvertures se rapprocheront des teintes des couvertures traditionnelles de la Marne (teintes « tuilées » : rouge flammé, rouge vieilli ; teintes ardoisées : gris à bleu foncé).

11.2.- Clôtures

- Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive et auront une hauteur maximale de 2,50 mètres.

11.3.- Electricité et téléphone

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

ARTICLE 1AUX 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces libres de toute construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 200m² de terrain.

ARTICLE 1AUX 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé.

ARTICLE 1AUX 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE 1AUX 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE III - ZONE 2AU

Caractère de la zone :

La **zone 2AU** est réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions et les installations de toute nature, sauf cas visé à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS AUTORISEES

- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions devront être implantées :
- soit à l'alignement du domaine public ;
 - soit en retrait d'au moins 4m par rapport à la limite d'emprise du domaine public

6.2. Il n'est pas fixé de règle pour les O.T.N.F.S.P.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions devront être implantées :
- soit en limites séparatives,
 - soit à une distance d'au moins 3 mètres de celles-ci.

7.2. Il n'est pas fixé de règle pour les O.T.N.F.S.P.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les types d'occupation et d'utilisation des sols de toute nature à l'exception de ceux autorisés à l'article à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Rappel :
 - Les voies routières suivantes sont concernées par l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme : A4, RD944, RD931.
 - Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la ligne RFF Châlons en Champagne / Reims doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole, postérieurement au bâtiment agricole, et si l'activité agricole nécessite une présence permanente et rapprochée sur le site ;
- La construction à l'identique des constructions sinistrées ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions et installations destinées à des activités annexes à l'activité agricole (gîte rural, ferme auberge, local de vente de produits à la ferme ...) nécessaires à une exploitation agricole et demeurant l'accessoire de l'activité agricole ;
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction ;
- Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux ;
- Les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte et de carrossabilité. (voie carrossable : voie adaptée à la circulation d'un véhicule de tourisme, non spécialement adaptés au « tout terrain » c'est-à-dire suffisamment large, avec un revêtement adapté et sans trop de pente).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.- Alimentation en eau potable

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

4.2.- Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement non collectif conformément aux normes en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite effective des voies.

6.2. Le long des RD 944 et RD 931 :

Mise à part les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public, les autres constructions doivent être édifiées à 75 m minimum de l'axe de la voie.

6.3. Le long de l'A4

Mise à part les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public, les autres constructions doivent être édifiées à 100 m minimum de l'axe de la voie.

6.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 3 mètres.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage, à l'exception des silos de stockage.

Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée sans être dépassée.

10.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public liés aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel : En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.- Mouvements de terrain

Tout mouvement de terrain (déblai ou remblai) de plus de 0,80m est interdit pour les constructions à destination d'habitation et les garages.

Tous les remblais de plus de 0,80m sont interdits pour les autres constructions, sauf nécessité technique.

11.2.- Bâtiments agricoles

- Les façades des bâtiments agricoles seront de teinte unie. L'utilisation de bardage est autorisée ;
- Ces teintes se rapprocheront des teintes des paysages environnants (vert, beige, brun) ;
- Les teintes claires (blanc, gris clair, etc.) ou vives (rouge, jaune, orange, bleu ciel, violet, etc.) sont proscrites ;
- Les teintes des couvertures se rapprocheront des teintes des couvertures traditionnelles de la Marne (teintes « tuilées » : rouge flammé, rouge vieilli ; teintes ardoisées : gris à bleu foncé).

11.3.- Bâtiments d'habitation

Les règles de l'article UA 11 s'appliquent.

11.4.- Clôtures des constructions d'habitation

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,50 m ;
- Elles seront constituées d'une grille ou grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées ;
- Pour les grilles et grillages, les couleurs criardes (rouge, jaune, orange, bleu ciel, violet, etc.) sont

proscrites.

11.5.- Ouvrages techniques et réseaux

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent ;
- Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées, à raison d'un arbre de haute tige ou arbre fruitier par tranche commencée de 100m² d'emprise au sol ;
- L'utilisation d'essences mélangées est imposée en cas de plantations de haies. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone :

Ce sont les terrains naturels et forestiers de Val de Vesle, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V.

La zone comprend :

- Un **secteur Nh** de constructions limitées. Ce secteur ne peut pas admettre des constructions nouvelles à usage d'habitation ; en revanche il admet la réhabilitation, le confortement et l'extension des constructions existantes y compris le changement de destination des constructions existantes ;
- Un **secteur Nj** qui correspond aux jardins existants au sud du hameau de Wez ;
- Un **secteur Nt**, correspondant aux zones naturelles à vocation touristique, comme le labyrinthe végétal ou le parc du château ;
- Un **secteur Np** correspondant à la zone Natura 2000 – ZPS – Marais de Vesle en amont de Reims ;
- Un **secteur Nc** qui correspond à un secteur d'exploitation de carrières ;

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N2,

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS AUTORISEES

Rappel

- Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130.1. du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la ligne RFF Châlons en Champagne / Reims doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- Toute modification d'éléments du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (identifié par le symbole ci-contre) est soumise à autorisation.



Dans toute la zone, sauf dans les secteurs Np et Nj :

- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

Dans le secteur Np, tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide est soumis à autorisation ou à déclaration.

Sont uniquement autorisés les constructions à vocation pédagogique, permettant la découverte ou la sensibilisation à la protection de la zone.

- Les constructions, installations, infrastructures, et les réseaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie (lignes électriques, ...).

Dans le secteur Nj, sont autorisés :

- Les abris de jardin de moins de 20m² d'emprise au sol,
- Les serres à vocation de culture.

Dans le secteur Nt, sont autorisés :

- Les installations et équipements de loisirs et touristiques conservant la vocation naturelle de la zone.

Dans le secteur Nh :

- Les annexes complémentaires aux constructions existantes (abri de jardin, garage, ..).
- Le changement de destination des constructions existantes y compris pour la création de logements.
- La réhabilitation, l'extension des constructions existantes (dans la limite de 20 % de l'emprise existante).

Dans le secteur Nc uniquement :

- Les constructions, installations, infrastructures, et les réseaux nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des carrières.

ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte et de carrossabilité. (voie carrossable : voie adaptée à la circulation d'un véhicule de tourisme, non spécialement adaptés au « tout terrain » c'est-à-dire suffisamment large, avec un revêtement adapté et sans trop de pente).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.- Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable quand il est possible est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et à la charge du pétitionnaire.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.2.- Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement non collectif conformément aux normes en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. **Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Nt et Nj :** Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites,

6.2. **Dans toute la zone,** des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, d'extension ou surélévation de bâtiments déjà existants non-conformes à cette règle afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction, à condition que la non-conformité ne soit pas aggravée.

6.3. **Dans les secteurs Nt et Nj uniquement,** les constructions peuvent s'implanter à 4 mètres de la limite du domaine public.

6.4. Le long de la RD 931 :

Mise à part les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public, les autres constructions doivent être édifiées à 75 m minimum de l'axe de la voie.

6.5. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 3 mètres.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans toute la zone, à l'exception du secteur Nj, l'emprise au sol maximale autorisée est de 10% de la surface du terrain.

Dans le secteur Nj uniquement, un seul abri de jardin d'une emprise au sol maximum de 20m² est autorisé par terrain d'assiette.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 5 mètres au faitage.
- 10.2. La hauteur des abris de jardin ne dépassera pas 3m au point le plus haut de l'abri.
- 10.3. Il n'est pas fixé de règles pour les O.T.N.F.S.P.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel : En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.- Mouvements de terrain

Tout mouvement de terrain (déblai ou remblai) de plus de 0,80m est interdit pour les constructions à destination d'habitation et les garages.

11.2.- Les abris de jardin

Les abris de jardin auront une teinte naturelle, garantissant leur intégration paysagère (bois, vert, etc.). Les couleurs criardes (rouge, jaune, orange, bleu ciel, violet, etc.) sont prosrites.

11.3.- Clôtures

Dans toute la zone, à l'exception du secteur Nj :

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,50 m.
- Elles seront constituées d'une grille ou grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées.

Dans le secteur Nj uniquement :

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum équivalent au tiers de la hauteur totale de la clôture, surmontée d'un grillage ou d'une grille,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Tout mur ou muret sera enduit, de teinte similaire à celle de la construction principale.

Pour les grilles et grillages, les couleurs criardes (rouge, jaune, orange, bleu ciel, violet, etc.) sont prosrites.

11.4.- Ouvrages techniques et réseaux

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent ;
- Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées, à raison d'un arbre de haute tige ou arbre fruitier par tranche commencée de 100m² d'emprise au sol, à l'exception des abris de jardin ;
- L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies ;
- Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-contre au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation

**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.**

Article non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE VI

TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2). Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.



Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par [Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. 5](#)

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article [L. 421-4](#), sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles [L312-2 et L312-3](#) du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article [L. 124-1](#) et de l'article [L. 313-1](#) du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L.130-2 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par [Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 202 X, XI JORF 14 décembre 2000](#)

Modifié par [Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000](#)

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

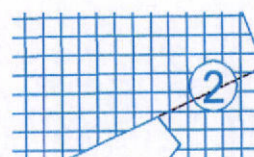
Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

TITRE VII

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

- 1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.
- 2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.



TITRE VIII ANNEXE

PLACES DE STATIONNEMENT

Article L111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce. Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils. Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

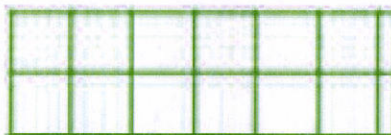
Article L332-7-1

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

TITRE IX

ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER



- **Article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme**

modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 157 (V)

I.-Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en

(...)

III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

- **Extrait de l'article R.421-23**

modifié par Décret n° 2013-142 du 14 février 2013 - art. 11

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.