



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SILLERY

## Document D1 : Règlement littéral

### Modification n°1

Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du 27/03/2024 approuvant les dispositions de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Pour la Présidente,  
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE

Dates d'approbation  
Elaboration : 27/01/2014  
Modification n°1 : 27/03/2024

**GRAND**  
**REIMS**  
COMMUNAUTÉ URBAINE



## TABLE DES MATIERES

CONTENU DU REGLEMENT .....	5
1. CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT .....	5
2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	5
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
4. ADAPTATIONS MINEURES (ARTICLE L.123-1 DU CODE DE L'URBANISME) .....	7
5. LEXIQUE .....	7
6. COMPOSITION DU REGLEMENT LITTERAL .....	9
LES ZONES U MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT ET D'EQUIPEMENTS.....	12
LES ZONES U A DOMINANTE D'ACTIVITES .....	19
LES ZONES AU MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT .....	24
LES ZONES AU MIXTES A DOMINANTE D'ACTIVITES .....	29
LES ZONES AGRICOLES (A) .....	35
LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	39



## **TITRE I**

### **CONTENU DU REGLEMENT**

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

#### **1. Champ d'application du règlement**

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sillery.

#### **2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

##### **Cadrement général**

Nonobstant les dispositions du PLU, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R 111-5 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement,
- R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement,
- R 111-4, R160-14, L425-11, R425-31 : protection du patrimoine archéologique

L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies aux articles L111-9 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics :

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

S'ajoutent aux règles propres du PLU, des prescriptions prises au titre des législations spécifiques notamment concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique

##### **La protection du patrimoine archéologique**

- Code du patrimoine, livre 1er, titre Ier et livre V, titres II, III, IV
- Code pénal, articles R645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1
- Loi n° 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.
- Pour plus de précisions, se référer aux annexes pour la partie relative aux sites archéologiques (document E)

### **Les périmètres d'isolements correspondant à la possibilité de risques technologiques**

Conformément aux réglementations relatives aux risques technologiques majeurs de certaines activités industrielles, à l'organisation de la sécurité civile et à la protection des risques majeurs, et aux zones d'isolement, il est institué des périmètres de protection autour de plusieurs sites d'activités présentant des risques reportés sur le plan des zones.

Pour plus de précisions, se référer :

- au plan graphique relatif aux risques technologiques (document D4)
- aux annexes pour la partie relative à la prévention des risques (document E)
- au plan de servitudes (document E2)

### **Les périmètres d'exposition aux bruits**

Pour plus de précisions, se référer :

- aux annexes pour la partie relative au PEB de l'aérodrome Reims-Prunay (document E)
- au plan de servitudes (document E2)

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones à règlement distinct, délimitées sur le Plan de Zones.

### **3 catégories de zones urbaines**

Zone UC	Zone urbaine mixte à dominante d'habitat
Zone UE	Zone urbaine à dominante d'équipement public ou d'intérêt général
Zone UX	Zone urbaine à dominante d'activités

### **2 catégories de zones à urbaniser**

Zone AU	Zone à urbaniser mixte à dominante d'habitat
Zone AUX	Zone à urbaniser à dominante d'activités

### **1 catégorie de zone agricole**

Zone A	Zone agricole avec 2 secteurs : Aa et Ab
--------	--

### **1 catégorie de zone naturelle et forestière**

Zone N	Zone naturelle et forestière avec 2 secteurs : Na et Nb
--------	---

Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne pourront porter que sur les dispositions des articles 3 à 16.

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

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

## 4. Adaptations mineures (article L.123-1 du code de l'urbanisme)

En vertu de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme 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. Elles ne pourront porter que sur les dispositions des articles 3 à 16.

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

## 5. Lexique

Acrotère : Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Bâtiment annexe : est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois...

Caravanes Article R\*111-37 du C.U., créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007. « Sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. » Les camping-cars sont donc considérés comme des caravanes.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.1.N.A.S.P.I.C.) Elles constituent des constructions à destination d'équipements collectifs. Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Elles recouvrent, par exemple, les destinations correspondant aux catégories suivantes : les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, centres de rééducation, résidences médicalisées... ; les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles ; les équipements socio-culturels ; les établissements sportifs à caractère non-commercial ; les lieux de culte ; les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public, voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs,...) ; les éoliennes, les antennes de radiotéléphonies...

Égout de toit : Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

Equipements collectifs : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, scolaire et préscolaire ...

Espaces boisés classés : les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tel sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Emplacements réservés : Terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général pour la réalisation d'un espace vert public, d'une création ou élargissement de voirie publique. (Article L123-1-5 8§)

Habitations légères de loisirs Article R\*111-31 du C.U., créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007.

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. »

Installations classées pour la protection de l'environnement - ICPE : Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. (art. L.511-1 du Code de l'environnement)

- Installations classées soumises à autorisation (art. L. 512-1 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L. 511-1.
- Installations classées soumises à déclaration (art. L. 512-8 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L. 511-1.
- Installations classées soumises à enregistrement (art. L. 512-7 du Code de l'environnement). Sont soumises à autorisation simplifiée, sous la dénomination d'enregistrement, les installations qui présentent des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1, lorsque ces dangers et inconvénients peuvent, en principe, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées.

Logement social : Logement locatif ou en accession financé par un prêt aidé de l'Etat.

Lotissement de moins de 10 ans En application de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement sont applicables durant dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.



« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Surface de plancher : Selon l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, la surface de plancher de la construction s'entend par la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Toiture terrasse : Couverture totale du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plateforme découverte.

## 6. Composition du règlement littéral

### Rappel du code de l'urbanisme

Conformément à l'article du R123-4 du Code de l'urbanisme « *Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9. Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée.* »

Conformément à l'article du L123-1-5 du Code de l'urbanisme : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, 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, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.*

Conformément à l'article du R123-9 du Code de l'urbanisme : « *Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :*

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;

15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

### **Règlement littéral de Sillery**

Le règlement qui suit se compose pour chacune des zones de plusieurs articles :

1. Occupations ou utilisations du sol interdites
2. Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières
3. Accès et voirie
4. Desserte par les réseaux
5. Caractéristiques des terrains
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
8. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété
9. Emprise au sol
10. Hauteur maximale des constructions
11. Aspect extérieur
12. Stationnement
13. Plantations, Espaces libres et espaces boisés
14. Coefficient d'occupation des sols
15. Performances énergétiques et environnementales des constructions
16. Infrastructures et communications numériques

Les articles ne faisant pas l'objet de réglementation (pas de règles fixées) n'apparaissent pas dans la mesure où seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires.

La référence au numérique par la nécessaire présence de fourreaux se situe dans l'article 4 relatif aux réseaux.

## TITRE II – LES ZONES URBAINES (U)

### LES ZONES U MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT ET D'EQUIPEMENTS

#### Rappel du code de l'urbanisme : Article R\*123-5

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

#### Division en secteurs :

Les zones urbaines comprennent des zones UC, UE et UX

La zone UC est divisée en 3 secteurs :

- UCa qui correspond à une zone mixte à dominante d'habitat d'une densité renforcée
- UCb qui correspond à une zone mixte à dominante d'habitat d'une densité moyenne
- UCc qui correspond à une zone mixte à dominante d'habitat privilégiant une démarche d'éco-lotissement (notamment avec les « Maisons 2020 »)

#### Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés sur les documents graphiques :

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Les aménagements et les extensions doivent reproduire le style architectural du bâtiment ou être de facture contemporaine, en préservant l'unité architecturale d'ensemble.

Les travaux réalisés sur ces bâtiments doivent :

- Respecter les caractéristiques structurelles du bâtiment (portails, porches, halls d'entrée...) en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui consistent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures... ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité approprié à ses caractéristiques architecturales.

#### **Usage du sol et fonctions**

##### UC 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration et à enregistrement

1.2. Les constructions et installations destinées à l'activité industrielle

1.3. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

1.4. Le dépôt de véhicule et de matériels

1.5. Les dépôts de matériaux ou de déchets

1.6. Les carrières,

1.7. Les installations et aménagements soumis aux articles R421-19 au R421-22 du Code de l'Urbanisme

1.8. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques de plus de 12 m de hauteur à compter du terrain naturel

## **UC 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappel** : Dans la zone ou secteurs concernés par des risques technologiques, les prescriptions suivantes sont conditionnées aux respects des règles édictées par le PPRT. Dans le périmètre d'explosion aux risques b3, les constructions, ouvrages et vitrages en façades à condition de résister aux effets de surpression de 50mbar

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

2.1. 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.

2.2. Les clôtures sont soumises à déclaration,

2.3. Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants

2.4. Les abris de jardins sont autorisés à condition de ne pas excéder une surface de 20 m<sup>2</sup>

### **Dans le secteur UCc**

2.5. Les dépendances, bureaux sont autorisés à condition d'être intégrés à l'habitation

## **Réseaux**

## **UC 3 ACCÈS ET VOIRIE**

### **3.1. Accès :**

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

3.1.2. Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

3.1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.5. En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, devra comporter un accès soit directement adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisins.

### **3.2. Voirie :**

3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité, sans que leur largeur ne soit inférieure à 8 m.

3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée.

4.1. Eau potable :

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

4.2. Eaux usées :

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

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

4.2.3. Sur les secteurs en assainissement non collectif : en cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur, après accord et sous contrôle du service gestionnaire du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

4.3. Eaux pluviales :

Dans l'ensemble de la zone

4.3.1. Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées à la parcelle et ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial d'assainissement des espaces publics.

4.3.2. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. Les aménagements nécessaires appropriés et proportionnés sont à la charge exclusive de l'aménageur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans le secteur UCc

4.3.3. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, une limitation des rejets au réseau des eaux publics pourra être autorisée conformément à la réglementation en vigueur, sous réserve des autorisations administratives correspondantes.

4.3.4. En cas d'accès en sous-sol, les eaux de ruissellement de la rampe d'accès devront être évacuées dans un dispositif d'infiltration

4.3.5. Les eaux de toitures devront être évacuées par infiltration in situ ou par un branchement commun aux réseaux d'eaux usées prévu à cet effet

4.4. Autres réseaux :

4.4.1. Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphonie. Les branchements électriques, de téléphonie doivent être enterrés dans leur traversées es parties privatives.

4.4.2. Les fourreaux doivent être prévus et seront installés depuis le domaine public pour un raccordement aux réseaux de communications numériques.

**Formes urbaines**

**UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le secteur de La Rue de la Vesle et Allée du cimetière militaire pour qu'une parcelle résultant d'une division soit constructible, sa superficie devra être au minimum de 500 m2 pour les parcelles en assainissement non collectif.

**UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES  
PUBLIQUES****Dans l'ensemble de la zone**

6.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

**Dans le secteur UCa**

6.2. Les constructions devront être implantées :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 4 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 6 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public pour les constructions dont la hauteur maximale est de 10 m et plus.

6.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

**Dans le secteur UCb**

6.4. Une marge de reculement d'au moins 4 m sera respectée à partir de la limite d'emprise des voies publiques lorsque la construction n'est pas implantée en limite des emprises publiques. Ce recul est porté à 6 m pour les constructions dont la hauteur maximale est de 10 m et plus.

6.5. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la construction existante de la limite du domaine public.

6.6. Les constructions devront être implantées à 4 m au moins de la limite d'emprise du Canal ou du port.

**Dans le secteur UCc**

6.7. Toutes les constructions seront implantées à une distance d'au moins 5 m par rapport aux emprises publiques. Ce recul est porté à 6 m pour les constructions dont la hauteur maximale est de 10 m et plus.

6.8. Pour les constructions qui ne sont pas implantées à une distance d'au moins 5 m par rapport aux emprises publiques, les extensions et agrandissement se feront en alignement des constructions existantes.

6.9. Au niveau de la sente piétonne d'accès au bassin de régulation des eaux pluviales, les constructions sont autorisées en limite d'emprise publique.

**UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****Dans l'ensemble de la zone**

7.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

7.2. Les abris de jardin et annexes devront être implantés :

- en retrait d'au moins 3 m
- soit en limite séparative

7.3. Les constructions devront être réalisées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance d'au moins 3 m de celles-ci.

7.4. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existantes. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées en contiguïté de l'existant.

7.5. La mitoyenneté n'est pas autorisée en fond de parcelle et un recul minimum de 3 m devra être respecté.

### **UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

8.1. Les constructions à usage d'habitation non jointives seront séparées d'une distance d'au moins 3 m pour des murs aveugles et 6 m pour des ouvertures

8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

### **UC 9 EMPRISE AU SOL**

*Dans le secteur UCa, UCb, UCc*

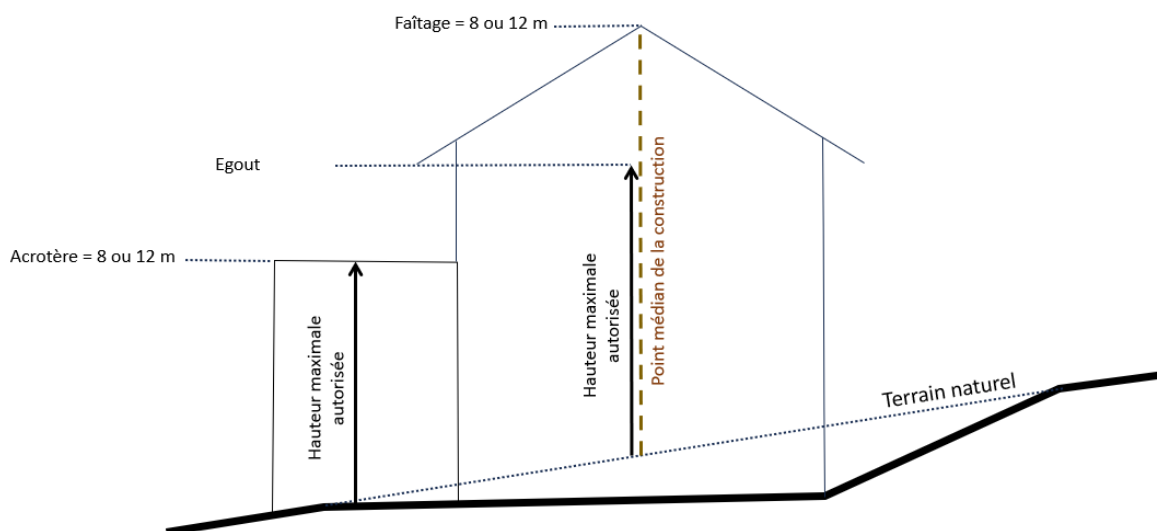
9.1. La surface bâtie au sol ne devra pas excéder 35% de la surface de la parcelle.

### **UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Dans l'ensemble de la zone :*

10.1. Lorsque les constructions sont implantées en limite d'emprise du domaine public (de la rue), la hauteur ne devra pas excéder 8 m au faitage ou à l'acrotère par rapport au sol naturel.

10.2. Lorsque les constructions sont implantées en retrait, la hauteur maximale est portée à 12 m au faitage ou à l'acrotère par rapport au sol naturel.



10.3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecte pas ces normes, à condition que la hauteur de l'extension n'excède pas celle du bâtiment existant.

10.4. Les remblais ne devront pas excéder 0,80 m par rapport au niveau fini de la voirie.

### **UC 11 ASPECTS EXTÉRIEURS**

#### **11.1. Bâtiments :**

11.1.1. Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).

11.1.2. Les murs non enduits sont interdits.



11.2. Clôtures en limite du domaine public :

Dans l'ensemble de la zone

11.2.1. Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur de 1,20 m maximum surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille non occultant, doublé ou non d'une haie vive.

11.2.2. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 m.

11.3. Clôtures en limites séparatives :

Dans l'ensemble de la zone

11.3.1. En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur de 1,20 m maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille, occultant ou non, doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,70 m surmonté d'un dispositif occultant ou non, doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'une grille ou d'un grillage occultant ou non, doublé ou non d'une haie vive.

11.3.2. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 m.

11.3.3. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune en prévoyant des ouvertures au niveau du sol, notamment lors de la réalisation de murs.

**UC 12 STATIONNEMENT**

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

12.2. Pour toute construction à destination d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement sur la parcelle et hors des voies publiques hors garage.

12.3. Pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement supplémentaire sera créée par tranche pleine de 3 logements.

12.4. Il sera exigé :

- pour les commerces et les activités de services au moins une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour l'artisanat et l'hôtelier au moins une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

12.5. Les places de stationnement devront être non imperméabilisées et éco aménagées.

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

Dans l'ensemble de la zone

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

13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées aux abords des constructions.

13.3. En cas de bassin, il devra être végétalisé. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage devra garantir une bonne intégration paysagère et si possible une accessibilité préservée pour le public

13.4. Les espaces libres de construction seront constitués pour 1/3 de la parcelle en espaces verts (hors places de stationnement)

**UE 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Seules sont autorisées les constructions prévues à l'article UE2

**UE 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les implantations, constructions et aménagements à condition de constituer des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.)

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

6.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

6.2. Les constructions devront être implantées en limite d'emprise du domaine public

6.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes en contiguïté de l'existant.

**UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

7.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

7.2. Les constructions devront être réalisées :

- soit en limites séparatives,
- soit dans la bande de recul de 1 m.

## **TITRE II – LES ZONES URBAINES (U)**

### **LES ZONES U A DOMINANTE D'ACTIVITES**

#### **Division en secteurs :**

La zone UX est divisée en 3 secteurs :

- UXa qui correspond à des activités industrielles, de stockage dont la hauteur n'est pas limitée
- UXb qui correspond à des activités industrielles, artisanales dont la hauteur n'est pas limitée
- UXc qui correspond à des activités industrielles, de stockage dont la hauteur est limitée à 12 m ou faisant l'objet d'un assainissement autonome

#### **Usage du sol et fonctions**

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

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

- 1.1. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux
- 1.3. Les lotissements à usage d'habitation,
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme
- 1.6. Les constructions en parpaings non enduits
- 1.7. Les dépôts de véhicules (plus de 10 unités) et de ferrailles

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

- 1.8. Le stockage

###### **Dans les secteurs UXb et UXc 1.9.**

Les commerces

##### **UX 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappel :** Dans la zone ou secteurs concernés par des risques technologiques, les prescriptions suivantes sont conditionnées aux respects des règles édictées par le PPRT

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

- 2.1. Les clôtures sont soumises à déclaration
- 2.2. Les affouillements et exhaussements des sols ainsi que les aires de stationnement sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des eaux souterraines
- 2.3. Les logements de gardiennage dont la présence est nécessaire à l'activité et intégrés au bâtiment d'activités
- 2.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T. N. F. S.P.).

2.5. Les bâtiments à usage industriel ainsi que les installations classées soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration à condition qu'ils soient liés aux activités de la sucrerie et à condition de ne pas générer de périmètre d'isolement,

2.6. La rénovation et l'extension des établissements existants, des installations classées existantes et de logements sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage

2.7. Les logements de gardiennage dont la présence est nécessaire à l'activité et intégrés au bâtiment d'activités dont la surface maximale ne pourra pas excéder 150 m<sup>2</sup>

Dans le secteur UXb

2.8. Les bureaux s'ils correspondent à l'accompagnement nécessaire des établissements industriels et artisanaux autorisés.

2.9. L'agrandissement limité et la rénovation des établissements existants sont autorisés à condition de respecter les prescriptions édictées par le PPRT

Dans le secteur UXc

2.10. Le stockage des produits agricoles et des productions agricoles dont il ne résultera pas, de périmètre d'isolement susceptible d'aggraver les contraintes des périmètres existants et liés au silo de stockage de produits agricoles.

2.11. Sont autorisés les établissements et installations exclusivement liés à l'activité de dépôt et d'emplissage de bouteilles de gaz, combustibles liquéfiés, sous réserve qu'il ne résulte pas d'accroissement des contraintes sur les zones d'urbanisation, les voies de circulation, voie SNCF, RN 44 et l'approche des aéronefs de l'aérodrome de Reims-Prunay.

## **Réseaux**

### **UX 3. ACCÈS ET VOIRIE**

#### 3.1. Accès :

3.1.1. Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m. sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol autorisés

3.1.2. Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie interne sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plateforme de 3 m de long et d'une largeur de 4 m visible de la chaussée.

3.1.3. Toute construction devra donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

#### 3.2. Voirie :

3.2.1. Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone.

3.2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation des personnes (sauf voie ferrée pour transport de marchandises) sont interdites dans les secteurs limités par le PPRT.

**4.1. Eau potable :**

4.1.1. Pour les installations industrielles, le raccord au réseau d'eau susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles, sera obligatoire.

4.1.2. Pour les bâtiments à usage d'habitation, de repos ou d'agrément autorisés, le branchement sur le réseau d'eau public sera obligatoire.

**4.2. Eaux usées :**

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

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

4.2.3. L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée au service gestionnaire qui en fixera les caractéristiques.

4.2.4. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement délivrée par le service gestionnaire qui en fixera les caractéristiques.

**4.3. Eaux pluviales :**

**Dans l'ensemble de la zone**

4.3.1. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, une limitation des rejets au réseau des eaux publics pourra être autorisée conformément à la réglementation en vigueur, sous réserve des autorisations administratives correspondantes et à une valeur fixée par le service gestionnaire.

4.3.2. Ces installations sont subordonnées à une autorisation délivrée par le gestionnaire du réseau qui en fixera les caractéristiques.

**Dans le secteur UXc**

4.3.3. Au lieu-dit les grands marais, des noues seront aménagées le long des emprises publiques

**Formes urbaines**

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

6.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 4 m sauf

- pour l'autoroute où cette distance est portée à 40 m
- et pour la RN44 où elle est portée à 25 m,

Ces deux dernières étant comptées à partir de l'axe des voies.

6.2. Au droit de la limite séparative avec le domaine SNCF, cette marge de recul ne pourra être inférieure à 5 m.

6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

**UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

7.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.

7.2. Toutefois, la construction à une distance inférieure à 5 m. pourra être autorisée, sous réserve de protections particulières, notamment en matière d'incendie.

**UX 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***Dans l'ensemble de la zone*

10.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

10.2. Les bâtiments à usage d'habitation autorisés ne devront pas comporter, sur sous-sol aménageable ou, non, plus de 2 niveaux habitables, soit :

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

*Dans les secteurs UXa et UXb*

10.3. Pour les bâtiments à usage industriel, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

*Dans le secteur Uxc*

10.4. La hauteur maximale est fixée à 20 m sauf pour les éléments techniques particuliers.

**UX 11 ASPECTS EXTÉRIEURS***11.1. Clôtures :*

11.1.1. Elles devront être constituées uniquement d'un grillage rigide doublé d'une haie vive et ne pourront excéder 2 m. sauf dans le secteur UXa

11.1.2. Dans le cas de rénovation et extension, les clôtures devront être identiques à celles existantes

11.1.3. Sont interdites, les clôtures en parpaings non enduits

*11.2. Façades :*

11.2.1. Les façades des bâtiments implantés sur un même lot devront être traitées dans le même esprit, devront faire l'objet du même soin et de la qualité dans la conception et la réalisation sauf dans le secteur UXa

11.2.2. L'emploi à nu des matériaux destiné à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit

*11.5. Teintes*

Sauf dans le secteur UXa, sont interdits :

- le blanc dominant et les matériaux réfléchissant (façade miroir)
- les couleurs violentes ou trop clair apportant des notes discordantes dans le paysage
- tout effet de contraste et de rayure

**UX 12 STATIONNEMENT**

12.1. Pour les installations industrielles, il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que des véhicules du personnel en-dehors des voies de circulation.

12.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assuré en dehors de voies publiques ou privées à l'exclusion des espaces prévus à cet effet

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

13.1. Un écran végétal composé de végétaux à feuillage persistants sera constitué pour rendre invisible le stockage

13.2. Les parties de terrain non utilisées pour les constructions, les voies de desserte internes ou les aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts (au moins engazonnées)

13.3. Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager (gazon et/ou arbustes)

13.4. Un tiers de la surface de la parcelle doit être en espaces verts (hors places de stationnement)

Dans le secteur Uxc

13.5. Les éléments de patrimoine paysager ou naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, matérialisés aux documents graphiques, doivent être conservés. Les coupes et abattages des arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

## **TITRE III – LES ZONES A URBANISER (AU)**

### **LES ZONES AU MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT**

#### **Rappel du code de l'urbanisme : Article R\*123-6**

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

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

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

#### **Division en secteurs :**

La zone AU est divisée en 3 secteurs :

- 1AUa qui correspond zone mixte à dominante d'habitat
- 1AUb qui correspond zone mixte à dominante d'habitat dont l'urbanisation doit concourir à la production d'au moins 10% de logements locatifs aidés et/ou d'accession sociale à la propriété
- 2AU qui correspond zone mixte à dominante d'habitat de réserve foncière

#### **Usage du sol et fonctions**

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

**Rappel :** Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 200 m de l'emprise de l'autoroute A4 devront respecter les normes d'isolation acoustique

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

- 1.1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation et à enregistrement,
- 1.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.3. Les carrières,
- 1.4. Les installations et aménagements soumis aux articles R421-19 au R421-22, sauf ceux prévus à l'article AU2.
- 1.5. Les constructions isolées.

##### **Dans le secteur 2AU**

Toute construction ou implantations sont interdites sauf pour les OTNFS



## AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### Dans l'ensemble de la zone

2.1. 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.

2.2. L'édification de clôtures sont soumises déclaration,

2.3. Les constructions de toute nature à condition d'être incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble,

2.4. Les aménagements d'installations classées existantes qui ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements,

2.5. La création d'installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des habitations,

2.6. Les abris de jardins sont autorisés à condition de ne pas excéder une surface de 20 m<sup>2</sup>

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

### Dans le secteur 1AUB

2.8. Les constructions et lotissement d'habitat dont l'urbanisation doit concourir à la production d'au moins 10% de logements locatifs aidés et/ou d'accession sociale à la propriété sauf impossibilité avérée notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements

## **Réseaux**

### AU3 ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 3.2. Voirie :

3.2.1. Le tracé et les caractéristiques de ces voies devront s'intégrer dans un plan d'ensemble desservant la totalité du secteur.

3.2.2. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité sans que leur largeur ne soit inférieure à 8 m.

3.2.3. Pour toute opération de lotissement ou d'aménagement d'ensemble, lors de la création de voirie accompagnée de cheminements doux et/ou cyclable, la largeur de la voirie sera d'au moins 10 m.

3.2.4. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée, lorsque la poursuite de l'urbanisation l'impose.

### AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1. Eau potable :

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

#### 4.2. Eaux usées :

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

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

#### 4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées à la parcelle et ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

4.3.2. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel

4.3.3. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. Les aménagements nécessaires appropriés et proportionnés sont à la charge exclusive de l'aménageur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.3.4. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

4.3.5. Dans les opérations d'aménagement et de constructions à dominante d'habitat, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords communs (tels que bassin de rétention, d'infiltration ...) doivent (sous réserve de leur caractéristiques propres et contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysagé à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti
- être conçu pour répondre aux usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leurs destinations d'espaces verts de détente, de jeux ...

#### 4.4. Autres réseaux :

4.4.1. Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphonie. Les branchements électriques, de téléphonie doivent être enterrés dans leur traversées es parties privatives.

4.4.2. Les fourreaux doivent être prévus et seront installés depuis le domaine public pour un raccordement aux réseaux de communications numériques.

### **Formes urbaines**

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

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

6.1. Les constructions devront être implantées à 4 m au moins de la limite d'emprise du domaine public.

##### Dans le secteur 2AU

6.2. Les constructions devront être implantées à 4 m au moins de la limite d'emprise du Canal ou du port.

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

7.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

7.2. Toute construction devra être édifiée à 3 m au moins des limites séparatives.

7.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cadre de lotissement et d'ensemble de constructions groupées, afin de permettre notamment des constructions jointives le long des limites séparatives.

7.4. Les abris de jardin et annexes devront être implantés

- en retrait d'au moins 3 m
- soit en limite séparative

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

La surface bâtie au sol ne devra pas excéder 35% de la surface de la parcelle.

#### **AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

10.2. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 10 m au faîtage par rapport au sol naturel.

#### **AU 11 ASPECTS EXTÉRIEURS**

##### 11.1. Bâtiments :

11.1. Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).

11.2. Les dispositifs d'architectures bioclimatiques (murs, toitures végétalisés, verrières, capteurs ...) sont autorisés

##### 11.2. Clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public :

Les clôtures devront être constituées par des haies vives, doublées ou non d'un grillage ou d'un muret de 0,80 m surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

#### **AU 12 STATIONNEMENT**

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

12.2. Les besoins à prendre en compte sont :

- habitat : 2 places par logement,
- commerces : 40 % de la surface utile de plancher

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

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

13.1. Cette zone comprend des espaces boisés classés à créer soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes seront conservées.

13.3. Les arbres abattus seront remplacés.

13.4. Les aires de stationnement devront être plantées.

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

13.6. Des espaces verts d'accompagnement devront être réalisés.

13.7. En cas de bassin, il devra être végétalisé. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage devra garantir une bonne intégration paysagère et si possible une accessibilité préservée pour le public

13.8. L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant et composé comme un espace d'agrément. Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

13.9. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de barrière filtrante qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

Dans le secteur 1AUb

13.10. La création d'une bande boisée indiquée au plan de zone lieudit "le Calvaire" sera classée et soumise aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.11. Cette bande sera plantée à raison de 15 arbres par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Dans le secteur 2AU

13.12. L'accompagnement paysagé des voies d'eau et la biodiversité doit être préservée notamment sur les parties concernées par la ZNIEFF

## **TITRE III – LES ZONES A URBANISER (AU)**

### **LES ZONES AU MIXTES A DOMINANTE D'ACTIVITES**

#### **Division en secteurs :**

La zone AUX est divisée en 2 secteurs :

- 1AUXa qui correspond à des activités dont la hauteur n'est pas limitée
- 1AUXb qui correspond à des activités dont la hauteur est limitée à 12m pour une bonne intégration avec les sites environnants

#### ***Usage du sol et fonctions***

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

1.1. Le stationnement de caravanes, hors des terrains aménagés, les terrains de camping et terrains de caravanes, les habitations légères et de loisirs

1.2. Les carrières

1.3. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux et non intégrées aux bâtiments d'activités. 1.4. Les constructions d'habitation doivent être intégrées au bâtiment d'activités. Elles sont limitées à 25% de la superficie de la construction d'activités et ne pouvant excéder au final 150m<sup>2</sup>

1.5. Les lotissements et constructions groupées à usage d'habitation.

1.6. Les établissements classés soumis à autorisation

1.7. Le dépôt de véhicule hors d'usage (carcasses)

1.8. Les dépôts de matériaux à l'air libre

##### **AUX 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappel :** Dans la zone ou secteurs concernés par des risques technologiques, les prescriptions suivantes sont conditionnées aux respects des règles édictées par le PPRT

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

2.1. Les clôtures sont soumises à déclaration

2.2. Les constructions à condition d'être incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble,

2.3. L'extension et la rénovation des constructions destinées à l'artisanat et aux activités industrielles

2.4. Les installations classées voisinage à condition de causer de gêne pour le voisinage

##### **Dans le secteur 1AUXa**

2.5. Seules sont autorisées les reconstructions et la rénovation des bâtiments à condition d'une densité identique à l'existant à la date d'approbation du PLU

**AUX 3 ACCES ET VOIRIE****3.1. Accès :****Dans l'ensemble de la zone**

3.1.1. Les terrains devront- disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m. sur la voie publique ou privée commune,

**Dans le secteur 1AUXa**

3.1.2. Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie interne sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plateforme de 3 m de long et d'une largeur de 4 m, visible de la chaussée.

3.1.3. Toute construction devra donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

**Dans le secteur 1AUXb**

3.1.4. La zone disposera d'un accès unique à partir de la RD8 3.1.5. L'accès privatif des terrains sera interdit sur la RD8 3.1.5. Les lots seront desservis par une voie interne à créer

**3.2. Voirie :**

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

3.2.2. La création d'espaces publics de parking complémentaires doit être prévue

**AUX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****4.1. Eau potable :**

4.1.1. Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, sera obligatoire.

4.1.2. Pour les autres constructions : pour les bâtiments à usage d'habitation, de repos ou d'agrément prévus à la section 1, le branchement sur le réseau d'eau public sera obligatoire.

**4.2. Eaux usées :**

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

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

4.2.3. L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée au service gestionnaire qui en fixera les caractéristiques.

4.2.4. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement délivrée par le service gestionnaire qui en fixera les caractéristiques.

**4.3. Eaux pluviales :****Dans l'ensemble de la zone**

4.3.1. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, une limitation des rejets au réseau des eaux publics pourra être autorisée conformément à la réglementation en vigueur, sous réserve des autorisations administratives correspondantes et à une valeur fixée par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Reims Métropole.

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

4.3.3. Ces installations sont subordonnées à une autorisation délivrée par le service gestionnaire qui en fixera les caractéristiques.

Dans le secteur 1AUXb

4.3.4. Les eaux pluviales de chaque lot seront infiltrées au niveau de la parcelle concernée

4.3.5. Ces eaux ne pourront être renvoyées vers le réseau de collecte des eaux pluviales de chaussée aménagée sous forme de noues

**Formes urbaines**

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

Dans l'ensemble de la zone

6.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

Dans le secteur 1AUXa

6.2. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.

Dans le secteur 1AUXb

6.3. Toute construction doit être implantée à une distance

- des limites d'emprises des voies publiques et privées communes de 7 m par rapport à la RD8E
- des limites d'emprise des voies de desserte interne de la zone de 5 m
- à 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A4

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

Dans l'ensemble de la zone

7.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

Dans le secteur 1AUXa

7.2. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.

Toutefois, la construction à une distance inférieure à 5 m pourra être autorisée sous réserve de protection particulière, notamment par création d'écrans coupe-feu.

Dans le secteur 1AUXb

7.3. Toute construction doit être implantée :

- à une distance des limites séparatives du terrain au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 5 m
- à 10 m par rapport aux fonds de parcelles situées sur les limites externes du projet

**AUX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Dans l'ensemble de la zone

8.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

8.2. La distance entre 2 constructions non contiguës doit être au minimum de 5 m

### **AUX 9 EMPRISE AU SOL**

Dans l'ensemble de la zone

9.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

Dans le secteur 1AUXa

9.2. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 66% de la surface de la parcelle.

Dans le secteur 1AUXb

9.2. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 55% de la surface de la parcelle.

### **AUX 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur 1AUXa

10.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m et devront prendre en compte le PEB et le cône

Dans le secteur 1AUXb

10.2. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m

### **AUX 10 ASPECTS EXTERIEURS**

Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

#### 11.1. Bâtiments :

Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).

#### 11.2. Clôtures :

Elles devront être constituées uniquement d'un grillage rigide doublé d'une haie vive et ne pourront excéder 2 m.

#### 11.3. Toitures :

Seules les toitures terrasses ou les acrotères sont autorisées

#### 11.4. Façades :

11.4.1. Les façades des bâtiments implantés sur un même lot devront être traitées dans le même esprit, devront faire l'objet du même soin et de la qualité dans la conception et la réalisation

11.4.2. L'emploi à nu des matériaux destiné à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit

#### 11.5. Teintes :

Sont interdits

- le blanc dominant et les matériaux réfléchissant (façade miroir)
- les couleurs violentes ou trop clair apportant des notes discordantes dans le paysage
- tout effet de contraste et de rayure

#### 11.6. Enseignes :

Dans le secteur 1AUXa

11.6.1. Les enseignes publicitaires intégrées au volume principal du bâtiment



11.6.2. Les mâts et les totems de publicité sont limités à 12 m maximum sauf réglementation en vigueur

Dans le secteur 1AUXb

11.6.3. Elles ne peuvent excéder 3m lorsqu'elles sont dissociées des bâtiments

11.6.4. Les enseignes publicitaires devront être intégrées au volume principal du bâtiment

11.6.5. Les mâts et les totems de publicité sont limités à 12 m maximum sauf réglementation en vigueur

**AUX 12 STATIONNEMENT**

Dans l'ensemble de la zone

12.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

12.2. Pour les installations autorisées sur la zone, il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que des véhicules du personnel en-dehors des voies de circulation.

12.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assuré en dehors de voies publiques ou privées à l'exclusion des espaces prévus à cet effet

12.4. En ce qui concerne le personnel, il devra être aménagé au moins une aire de stationnement pour trois emplois.

Dans le secteur 1AUXb

12.5. L'implantation d'aire de stationnement en façade de l'A4 et de la RD8 est interdite sauf pour les parkings visiteurs

12.6 Les stationnements positionnés le long de l'allée Robert De Blois devront être implantés à 3 m de la limite d'emprise

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

13.1. Un écran végétal composé de végétaux à feuillage persistants sera constitué pour rendre invisible le stockage

13.2. Les parties de terrain non utilisées pour les constructions, les voies de desserte internes ou les aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts (au moins engazonnées)

13.3. Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager (gazon et/ou arbustes)



## **TITRE IV**

### **LES ZONES AGRICOLES (A)**

#### **Rappel du code de l'urbanisme : Article R\*123-7**

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.\*123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

#### **Division en secteurs :**

La zone A est divisée en 2 secteurs :

- Aa, zone agricole qui prend en compte le PPRT et la proximité de l'aérodrome de Prunay
- Ab correspond à la définition de la zone agricole du code de l'urbanisme

### **Usage du sol et fonctions**

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

1.1. Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées aux activités agricoles sauf celles conditionnées à l'article A2

1.2. Les lotissements et les constructions groupées.

1.3. Les installations classées qui ne sont pas liées aux activités agricoles

1.4. Les installations classées soumises à autorisation, déclaration et enregistrement qui ne sont pas liées aux activités agricoles et/ou aux constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

1.5. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

1.6. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme

1.7. Les carrières.

1.8. Le changement de destination des constructions et installations qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole

1.9. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques de plus de 12 m de hauteur à compter du terrain naturel et à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage à au moins 300m de zone à dominante d'habitat

## A 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Rappel** : Dans la zone ou secteurs concernés par des risques technologiques, les prescriptions suivantes sont conditionnées aux respects des règles édictées par le PPRT

2.1. Les clôtures sont soumises à déclaration

2.2. Les installations classées, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article A1 2.3. Le stockage sous toute forme de produits agricoles ou destinés à l'agriculture à condition de respecter les prescriptions du PPRT,

2.4. Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire à l'exploitation agricole et est limitée à une surface maximale de 200 m<sup>2</sup>

2.5. L'agrandissement et la reconstruction des constructions existantes à usage d'habitation exclusivement liées à l'exploitation agricole et à condition que la surface totale n'excède pas 300m<sup>2</sup>

2.6. Les constructions, les installations et utilisations du sol qui par leurs aspects extérieurs, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et à l'environnement et ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées

2.7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.) à condition de respecter les prescriptions du PPRT

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

2.9. La reconstruction à l'identique après sinistre

2.10. La reconstruction à l'identique pour les constructions disposant d'un assainissement individuel

**Seules sont autorisées :**

2.11. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

2.12. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## **Réseaux**

### **A 3 ACCÈS ET VOIRIE**

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

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

Dans tous les cas, ces accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

### **A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur et sous réserve des autorisations administratives

#### 4.2. Eaux usées :

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

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

#### 4.3. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration à la parcelle dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, une limitation des rejets au réseau des eaux publics pourra être autorisée conformément à la réglementation en vigueur et sous réserve des autorisations administratives correspondantes

### **Formes urbaines**

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

6.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

6.2. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 4 m de la limite d'emprise et à moins de 50 m de l'axe de l'autoroute A4.

6.3. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m de la limite d'emprise.

6.4. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

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

7.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

7.2. Les constructions doivent être implantées à 5m au moins des limites séparatives.

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

7.4. Si la zone agricole jouxte une zone urbaine ou à urbaniser, une bande d'inconstructibilité de 100 m avec les zones urbanisées est exigée

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

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage.

10.2. Pour les O.T.N.F.S.P. et les CINASPIC : pas de prescription particulière.

#### **A 11 ASPECTS EXTÉRIEURS**

Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).

#### **A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

13.1. Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les constructions nouvelles devront être entourées d'une bande de 5m de haies végétales complétée d'arbres à hautes tiges. Une ouverture dans la haie végétalisée est autorisée pour l'accès aux constructions.

## TITRE V

### LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

#### Rappel du code de l'urbanisme Article R\*123-8

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### Division en secteurs :

La zone N est divisée en 2 secteurs :

- Na qui correspond à la définition de la zone naturelle et forestière du code de l'urbanisme
- Nb qui correspond au périmètre rapproché du captage de Couraux et permettant un accueil limité d'activités ouvertes au public (jardin sauvage, passerelle ...)

#### *Usage du sol et fonctions*

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

1.1. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer 1.2. Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article N2

1.3. Les lotissements et les constructions groupées

1.4. Les installations classées soumises à autorisation, déclaration et enregistrement

1.5. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

1.6. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme

1.7. Les carrières

1.10. Le changement de destination des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

1.11. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques de plus de 12 m de hauteur à compter du terrain naturel et à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage à au moins 300m de zone à dominante d'habitat

#### **N 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappel** : Dans la zone ou secteurs concernés par des risques technologiques, les prescriptions suivantes sont conditionnées aux respects des règles édictées par le PPRT

- 2.1. Les clôtures sont soumises à déclaration
- 2.2. Les coupes et abattages d'arbres à condition de respecter les obligations liées aux espaces boisés classés.
- 2.3. Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire à l'exploitation agricole
- 2.4. L'agrandissement et la reconstruction des constructions existantes à usage d'habitation exclusivement liées à l'exploitation agricole et à condition que la surface totale n'excède pas 100m<sup>2</sup>
- 2.5. Les constructions, les installations et utilisations du sol qui par leurs aspects extérieurs, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et à l'environnement et ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
- 2.6 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.) à condition de respecter les prescriptions du PPRT
- 2.7. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T. N. F.S. P.).
- 2.8. La reconstruction à l'identique après sinistre
- 2.9. La reconstruction à l'identique pour les constructions disposant d'un assainissement individuel

Seules sont autorisées :

- 2.10. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- 2.11. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dans le secteur Nb

- 2.12. La réalisation de voiries, d'espaces verts, espaces collectifs à condition d'être compatibles avec la protection des captages.

## **Réseaux**

### **N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur et sous réserve des autorisations administratives correspondantes

#### 4.2. Eaux usées :

- 4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

#### 4.3. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration à la parcelle dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, une limitation des rejets au réseau des eaux publics pourra être autorisée conformément à la réglementation en vigueur et sous réserve des autorisations administratives correspondantes



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

- 6.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
- 6.2. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 4 m de la limite d'emprise et à moins de 50 m de l'axe de l'autoroute A4.
- 6.3. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m de la limite d'emprise.
- 6.4. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

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

- 7.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.
- 7.2. Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.
- 7.3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.4. Si la zone naturelles et forestières à vocation agricole jouxte une zone urbaine ou à urbaniser, une bande d'inconstructibilité de 30 m avec les zones urbanisées est exigée

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

- 13.1. Les espaces boisés classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les constructions nouvelles devront être entourées d'une bande de 5 m de haies végétales complétée d'arbres à hautes tiges