



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOULEUSE



DOCUMENT D1 : REGLEMENT D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération

du

**Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme**

Pour la Présidente,
Le Vice-président,

Pierre GEORGIN

AGENCE RÉGION DE
D'URBANISME REIMS
Développement & Prospective

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Place des droits de l'Homme - 51084 REIMS CEDEX -
Tel : 03.26.77.42.80 - Fax : 03.26.82.52.21 - www.audrr.fr



AGENCE RÉGION DE
D'URBANISME REIMS
Développement & Prospective

SOMMAIRE GÉNÉRAL

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES p.3

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES p.9

- *Zone UD* p. 10

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .p.21

- *Zone AUa* p. 22

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES,
NATURELLES ET FORESTIERES.....p.33**

- *Zone A* p. 34

- *Zone N* p. 43

ANNEXESp.55

- *Lexique*..... p. 57

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

Article 1. Champ d'application territorial du règlement

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

Article 2. Champ d'application matériel du règlement

- Les dispositions du R.N.U. demeurent applicables sur le territoire doté d'un PLU à l'exception des dispositions mentionnées aux articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30.
- Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).
- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :
 - . des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet d'annexes au Plan Local d'Urbanisme.
 - . des dispositions figurant en annexes au P.L.U. en application des articles R151-51 à R151-53 du Code de l'urbanisme et concernant notamment les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.

Article 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (dites U), en zones à urbaniser (dites zones AU), en zones agricoles (dites zones A) et en zones naturelles et forestières (dites zones N). Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

- Une catégorie de zone urbaine, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :

- Zone UD Zone urbaine du village et de ses extensions

La zone UD comprend un secteur UDa correspondant à la zone urbaine desservie par la rue du Lavoir et située au sud de cette voie.

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

- Zone AUa Zone à urbaniser à vocation d'habitat

La zone AUa comprend deux secteurs AUa1 et AUa2 correspondant à chaque phase d'ouverture à l'urbanisation, dont les modalités sont définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

- Zone A Zone agricole à protéger, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
Elle comprend un secteur Av correspondant l'aire de production AOC Champagne.

- Une catégorie de zone naturelle et forestière, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :

- Zone N Zone naturelle à protéger en raison :

- . 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 ;
- . soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- . soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- . soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- . soit de la nécessité de prévenir les risques.

La zone N comprend deux secteurs :

- . secteur Ne correspond à un secteur d'équipements publics communaux et/ou intercommunaux ;
- . secteur Np correspondant à un secteur de patrimoine naturel remarquable.

Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme "espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer", sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones.

Article 4. Adaptations mineures (Article L152-3 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

constructions avoisinantes, conformément aux dispositions des articles L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme

ARTICLE 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le P.L.U. comporte en outre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix de la commune en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Elles prennent la forme d'OAP de secteurs délimitées aux documents graphiques du règlement (art R151-10) : la **zone AUa** est concernée.

Les orientations d'aménagement et de programmation prennent également la forme d'OAP thématiques transversales et concernent, en fonction des thématiques, l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 6 : Application de l'article R151-21 alinéa 3

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

ARTICLE 7. Composition du règlement littéral

Rappel du code de l'urbanisme

Conformément à l'article **L101-3 du Code de l'Urbanisme** « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. [...] »

Conformément à l'article du **L151-8 du Code de l'urbanisme** « 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 aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

Conformément à l'article **L151-9 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Conformément à l'article **L151-18 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6

Conformément à l'article **R151-9 du Code de l'urbanisme** : « Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. »

Conformément à l'article **R151-30 du Code de l'Urbanisme** : « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Conformément à l'article **R151-33 du code de l'Urbanisme** : « Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

- 1° Les types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Conformément à l'article **R151-27 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. »

Conformément à l'article **R151-28 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. »

Structure du Règlement littéral

Section 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 2.2. Volumétrie

Article 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Article 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et des clôtures

Article 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Article 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Article 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Article 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Article 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Article 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Article 2.5. Stationnement

Article 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

Article 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Section 3 : Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Article 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

3.2. Desserte par les réseaux

Article 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Article 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Article 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Article 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Article 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Certains articles ne faisant pas l'objet de réglementation (pas de règles fixées) sont mentionnés « non réglementés ».

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

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

Division en secteurs :

Une seule catégorie de zones urbaines a été retenue au Plan Local d'Urbanisme de la commune de BOULEUSE :

- une zone UD : zone urbaine du village et ses extensions

Cette zone UD comprend un secteur UDa concernant le bâti au sud de la rue du Lavoir

ZONE UD : zone urbaine du village et ses extensions**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE UD 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :
 - Les constructions à usage d'exploitation forestière ;
2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
 - Les carrières ;
 - La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
 - La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
 - Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
 - les installations radioélectriques ou radio- téléphonique de plus de 12 mètres de hauteur ;
 - La création de constructions et/ou l'extension des constructions existantes, avec sous-sol (y compris semi-enterré) sont interdites au sud de l'impasse de la Gare.
3. Sont également interdits :
 - tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement ;
 - tous travaux et aménagements s'ils sont susceptibles de porter atteinte au maintien de milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers...).
4. Toutes constructions et installations sont interdites dans les Terrains Cultivés Protégés identifiés au titre du 2nd alinéa de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et mentionnées aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

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

1. Les commerces et les activités de service, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

2. Les entrepôts sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure à 300 m².

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

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

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

5. Dans les secteurs identifiés sous forme de « Trame Jardin » sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont seules autorisées la construction d'annexes et de dépendances notamment liées à l'habitat (garage, abris de jardin, piscine...).

6. Le stationnement de caravanes (y compris camping-car) est autorisé pour une durée supérieure à trois mois à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises. Le stationnement est également autorisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE UD 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UD 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

UD 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

UD 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

UD 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UD 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

UD 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

UD 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UD 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées :

- en limite d'emprise du domaine public,
- et/ou en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

2. Les dispositions ci-avant de l'article UD 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

UD 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être réalisées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou à une distance d'au moins 3 m de la limite séparative.

2. Les dispositions ci-avant de l'article UD 2.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UD 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UD 2.2. VOLUMETRIE

UD 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Secteurs de « Trame Jardin » : voir aussi à l'article UD 2.4.3.

UD 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Dans le cas de terrain en pente, les hauteurs sont mesurées au centre du polygone d'implantation de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.

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

3. La hauteur maximale des installations radioélectriques ou radiotéléphonique est fixée à 12 mètres.

4. Les travaux (réfection de toiture...) effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée ci-après à l'article U 2.2.2. sont autorisés lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur initiale.

5. Les dispositions ci-après de l'article UD 2.2.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

6. Constructions destinées à l'habitat :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres jusqu'au faîtage. Dans le cas de toitures-terrasses, la hauteur maximale est fixée à 7 m à l'acrotère. En secteur UDa, la hauteur maximale est fixée à 7 m au faîtage. Ces dispositions s'appliquent également à l'agrandissement et/ou reconstruction de constructions existantes.

7. Constructions destinées à l'activité :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère, hormis en secteur UDa où la hauteur maximale est fixée à 7 m. Ces dispositions s'appliquent également à l'agrandissement et/ou reconstruction de constructions existantes.

UD 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UD 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGEREUD 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas :

- d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article UD 2.1.1. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante ;
- et/ou pour les constructions neuves dont l'implantation ne satisfait pas aux dispositions citées à l'article UD 2.1.1. Dans ce cas, une implantation différente de ces constructions neuves est admise à une distance au moins égale à celle qui sépare l'alignement de la voie et la façade de la construction principale existante voisine la moins en recul.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article UD 2.1.2. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

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

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

4. La hauteur des extensions des constructions existantes doit s'harmoniser avec le bâti principal.

UD 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

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

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit.

2. Les dispositions ci-après de l'article UD 2.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

4. Les dispositions ci-après de l'article UD 2.3.2. relatives à l'aspect des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux solaires...

5. Façade :

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

6. Toiture :

Les matériaux ont une teinte se rapprochant de l'ardoise ou des tuiles de terre cuite locale.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, l'aspect final de la couverture devra présenter un ensemble harmonieux.

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

La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture, encastrés à fleur du matériau de couverture.

7. Clôtures :

7.1. Clôtures en limite du domaine public :

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

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 m,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m et maximum de 1,40 m surmonté ou non d'une grille, ou de tout autre dispositif à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2 m.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.

7.2. Les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2 m. En cas de terrain en pente, des adaptations sont tolérées.

7.4. Les clôtures existantes ne répondant pas aux principes ci-avant mais correspondant à l'architecture traditionnelle du village pourront être agrandies et/ou reconstruites aux mêmes caractéristiques qu'à celles de existantes.

UD 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Eléments de patrimoine bâti et paysager à préserver, identifiés au titre de l'article L151-19 :

La restauration et/ou la modification des éléments de patrimoine bâti remarquable repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sont autorisées à condition de conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou de restituer les dispositions architecturales existant à leur origine. En cas d'extension et/ou de construction nouvelle, il ne devra pas être porté atteinte au caractère architectural de l'existant.

UD 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UD 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UD 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

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

UD 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Secteurs de « Trame Jardin » : voir aussi à l'article UD 2.4.3.

UD 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les dispositions ci-après de l'article UD 2.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

2. Plantations :

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

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

2.3. Pour les constructions nouvelles sur des terrains non bâtis, il sera planté un minimum de 1 arbre à tige par tranche de 200m² de terrain.

2.4. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences locales et variées.

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

2.6. Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat, aux abords des espaces agricoles, un traitement paysager à proximité des limites séparatives concernées est à réaliser sous forme de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant et d'essences fleuries et d'arbres de moyenne tige (arbres fruitiers...).

3. Espaces libres – aires de jeux et de loisirs :

3.1. Dans le cas d'opérations d'aménagement, 10 % minimum de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement et/ou aménagés en espace de jeux ou de rencontre, et réalisés sur les parties communes.

3.2. Les aires de stationnement de plus de 150 m² doivent être accompagnées de plantations et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

UD 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

1. Dans les secteurs identifiés sous forme de « Trame Jardin » sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme :

- l'emprise au sol des constructions neuves est limitée à 50 m², cumulée par unité foncière ;
- 50 % au moins des espaces libres compris dans ces secteurs devront être traités ou maintenus en espace de pleine terre (planté ou non).

2. Voir aussi aux articles UD 1.2 – 5 et UD 2.4.6.

UD 2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Éléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-23 :

Les éléments de paysage identifiés aux documents graphique du règlement d'urbanisme doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

UD 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :

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

2. Voir aussi à l'article UD 3.2.4.

UD 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les secteurs identifiés sous forme de « Trame Jardin », les clôtures seront transparentes visuellement ou végétalisées. Elles devront également être perméables au passage de la petite faune.

ARTICLE UD 2.5. STATIONNEMENT

UD 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

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

2. Véhicules motorisés :

Constructions destinées à l'habitat :

Le nombre de place minimum de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :

- 1 place par logement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,
- 2 places par logement entre 51 et 200 m² de surface de plancher,

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 200 m² de surface de plancher.

Dans le cas d'opérations groupées ou d'aménagement d'ensemble : au minimum 1 place « visiteurs » ouverte au public pour 2 logements.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est fixé à 1.

3. Vélos :

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

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

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

UD 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

UD 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UD 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UD 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets ; leur emprise minimale est fixée à 8 m.

2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans le cas de plan d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

3. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets.

UD 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit 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 doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Sauf à utiliser les accès existants, tout nouvel accès est interdit sur les voies identifiées « à conserver » dont les linéaires sont mentionnés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.
3. 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 indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 3 mètres.
4. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée.
5. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

UD 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur principe de circulation.
Seuls des aménagements compatibles avec leur usage actuel y sont autorisés.

ARTICLE UD 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

UD 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

UD 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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

L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

UD 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UD 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

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

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

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

UD 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

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

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

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

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

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone

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

Division en zones :

La zone AUa est à vocation dominante d'habitat.

La zone AUa comprend deux secteurs AUa1 et AUa2 correspondant à chaque phase d'ouverture à l'urbanisation, dont les modalités sont définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ZONE AUa : zone à urbaniser à caractère résidentiel**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE AUa 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

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

- Les constructions à usage d'exploitation forestière ;

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

- Les carrières ;
- La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
- les installations radioélectrique ou radiotéléphonique d'une hauteur supérieure à 12 m.

3. Sont également interdits :

- tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement ;
- tous travaux et aménagements s'ils sont susceptibles de porter atteinte au maintien de milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers...).

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

1. Les constructions sont autorisées dans la zone AUa lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement portant en totalité ou partiellement sur le périmètre de la zone. Les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement d'urbanisme et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le secteur identifié dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, situé aux abords de la rue du Tardenois (RD227), les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes sur ce secteur, desservies directement depuis cette rue.

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AUa est inscrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. Les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées dès lors qu'elles sont à destination générale d'habitation.
3. Les commerces et les activités de service, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
4. Les entrepôts sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure à 300 m².
5. Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles ne génèrent pas des périmètres de protection ou ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.
6. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article AUa 1.1., pour au moins une des conditions suivantes :
 - .qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
 - .qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - .qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
7. Le stationnement de caravanes (y compris camping-car) est autorisé pour une durée supérieure à trois mois à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises. Le stationnement est également autorisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE AUa 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

AUa 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

AUa 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

AUa 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

AUa 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

AUa 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

AUa 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

AUa 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE AUa 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**AUa 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Implantation le long de la Route Départementale 227 :

1.1. Rue de Champagne : les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite d'emprise du domaine public de la Route Départementale 227.

1.2. Rue du Tardenois : sur une profondeur de 30 m comptés à partir de l'alignement de la voie, les constructions principales (y compris le garage) doivent être implantées à 3 m minimum et à 5 m maximum de l'emprise du domaine public de la Route Départementale 227.

2. Implantation le long des autres voies :

Les constructions doivent être implantées :

- en limite d'emprise du domaine public,
- et/ou en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

3. Ces dispositions ci-avant de l'article AUa 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

AUa 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être réalisées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou à une distance d'au moins 3 m de la limite séparative.

7.2. Les dispositions ci-avant de l'article AUa 2.1.2. ne s'appliquent aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

AUa 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUa 2.2. VOLUMETRIE

AUa 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

AUa 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Dans le cas de terrain en pente, les hauteurs sont mesurées au centre du polygone d'implantation de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.

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

3. La hauteur maximale des installations radioélectriques ou radiotéléphonique est fixée à 12 mètres.

4. Les dispositions ci-après de l'article AUa 2.2.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Constructions destinées à l'habitat :

La hauteur maximum des constructions et installations ne peut excéder 10 m mesurés au faîtage. Dans le cas de toitures-terrasses, la hauteur maximale est fixée à 7 m à l'acrotère.

4. Constructions destinées à l'activité :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

5. Rue du Tardenois : sur une profondeur de 20 m comptés à partir de l'alignement, la hauteur maximum des constructions et installations est comptée par rapport au niveau du bord extérieur de la chaussée (bande de roulement) le plus proche de la construction à édifier.

AUa 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUa 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUa 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

La hauteur des extensions des constructions existantes doit s'harmoniser avec le bâti principal.

AUa 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

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

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit.

2. Les dispositions ci-après de l'article AUa 2.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

3. Pour les constructions et clôtures, les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits et les teintes doivent être mates.

4. Les dispositions ci-après de l'article AUa 2.3.2. relatives à l'aspect des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux solaires...

5. Façade :

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

6. Toiture :

6.1. Les matériaux ont une teinte se rapprochant de l'ardoise ou des tuiles de terre cuite locale.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, l'aspect final de la couverture devra présenter un ensemble harmonieux.

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

6.2. La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture, encastrés à fleur du matériau de couverture.

7. Clôtures :

7.1. Clôtures en limite du domaine public :

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

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 m,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m et maximum de 1,40 m surmonté ou non d'une grille, ou de tout autre dispositif à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2 m.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.

7.2. Les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2 m. En cas de terrain en pente, des adaptations sont tolérées.

AUa 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

AUa 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

AUa 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

AUa 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

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

AUa 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

AUa 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les dispositions ci-après de l'article AUa 2.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

2. Plantations :

- 2.1. Tout projet de construction ou d'installation devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état sanitaire et de leur peuplement. Toutefois, en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants, des plantations compensatoires de qualité et de quantité équivalente devront être réalisées.
- 2.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 2.3. Pour les constructions nouvelles sur des terrains non bâtis, il sera planté un minimum de 1 arbre à tige par tranche de 200m² de terrain.
- 2.4. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences locales et variées.
- 2.5. Toute plantation d'arbre ou d'arbuste averse d'eau devra être implantée à une distance suffisante de la construction neuve ou existante, dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé.
- 2.6. Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat, aux abords des espaces agricoles, un traitement paysager à proximité des limites séparatives concernées est à réaliser sous forme de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant et d'essences fleuries et d'arbres de moyenne tige (arbres fruitiers...).

3. Espaces libres – aires de jeux et de loisirs :

- 3.1. Dans le cas d'opérations d'aménagement, 10 % minimum de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement et/ou aménagés en espace de jeux ou de rencontre, et réalisés sur les parties communes.
- 3.2. Les aires de stationnement de plus de 150 m² doivent être accompagnées de plantations et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

AUa 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

AUa 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

AUa 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :

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

2. Voir aussi à l'article AUa 3.2.4.

AUa 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE AUa 2.5. STATIONNEMENT

AUa 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

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

2. Véhicules motorisés :

Constructions destinées à l'habitat :

Le nombre de place minimum de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :

- 1 place par logement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,
- 2 places par logement entre 51 et 200 m² de surface de plancher,
- 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 200 m² de surface de plancher.

Dans le cas d'opérations groupées ou d'aménagement d'ensemble : au minimum 1 place « visiteurs » ouverte au public pour 2 logements.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est fixé à 1.

3. Vélos :

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

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

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

AUa 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

AUa 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AUa 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AUa 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

2. Dans le cas d'opération phasées, lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans ce cas, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.
3. Le tracé et les caractéristiques de ces voies doivent s'intégrer dans un schéma cohérent permettant à terme de justifier la desserte totale de la zone et permettre de raccorder la rue de la Garenne et la rue du Tardenois.
4. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets.

AUa 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit 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 doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès aux chemins d'Association Foncière sont interdits.
2. Rue du Tardenois : sur une profondeur de 30 m comptés à partir de l'alignement de la voie, les garages doivent avoir un accès direct à la Route Départementale 227.
3. Rue de Champagne : aucun accès direct individuel n'est autorisé depuis cette voie. Un accès commun sera à réaliser au plus proche du village depuis la RD227.
4. 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 indépendant de la première.
Cet accès aura une largeur minimale de 3 mètres.
5. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée.
6. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

AUa 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE AUa 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUa 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

AUa 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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

L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

AUa 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

AUa 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

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

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

AUa 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

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

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

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

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

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

Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

Division en zones et en secteurs :

La zone A comprend un secteur Av correspond à l'aire de production AOC Champagne.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

ZONE A : zone agricole

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

1. Sont interdites les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article A 1.2.
2. Sont interdites les opérations d'aménagement d'ensemble.
3. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :
 - aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - aux salles d'art et de spectacles.
4. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
 - Les carrières ;
 - La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
 - La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
 - Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
 - les installations radioélectriques ou radio- téléphonique de plus de 12 mètres de hauteur ;
5. Sont également interdits :
 - tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement ;
 - tous travaux et aménagements s'ils sont susceptibles de porter atteinte au maintien de milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers...) ;
 - l'implantation des constructions neuves à moins de 5 m des abords des fossés et cours d'eau.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

6. En application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme et hors exceptions prévues par l'article L111-7, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4.

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

1. Dans la zone A :

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

1.2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

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

.qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;

.qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;

.qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances ;

1.5. Conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes et des voies ferrées, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale mentionnée ci-après, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique :

- à 300m compté de part et d'autre de la route (Autoroute A4) à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche,

- à 300m compté de part et d'autre de la voie ferrée (LGV Est) à partir du bord extérieur de la voie la plus proche.

2. Dans le Secteur Av :

Sont seules autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

.qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

- .qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- .qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

ARTICLE A 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

A 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

A 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

A 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

A 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

A 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

A 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- 20 m de la limite d'emprise de l'autoroute,
- 15 m de l'axe de la RD227,
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

2. En secteur Av : non réglementé.

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

4. Les dispositions ci-avant de l'article A 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5. Excepté pour les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme en application de l'article L111-6 du même code, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4.

A 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 5 m.

2. Les dispositions ci-avant de l'article A 2.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

A 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 2.2. VOLUMETRIE

A 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

A 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Dans le cas de terrain en pente, les hauteurs sont mesurées au centre du polygone d'implantation de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.
2. Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité et les installations radioélectriques ou radiotéléphonique ne pourront excéder 12 mètres de hauteur.
3. Les dispositions ci-après de l'article A 2.2.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
4. La hauteur des constructions à usage d'activités agricole, est fixée à 10 mètres jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Pour les installations techniques qui leur sont indispensables, leur hauteur n'excède pas 12m.
5. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées dans cette zone, leur hauteur n'excède pas 7m à l'égout du toit et 10m au faîtage.

A 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

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

A 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

A 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les dispositions ci-après de l'article A 2.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.
3. L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

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

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

4. Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

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

6. Clôtures :

Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

A 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

A 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

A 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

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

A 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

A 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

2. Les dispositions ci-après de l'article A 2.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

3. Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant des autoroutes, route départementale et voies communales. Ces plantations sont composées d'essences variées et locales.

4. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences locales et variées.

A 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

A 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Eléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-23 :

Les éléments de paysage identifiés aux documents graphique du règlement d'urbanisme doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

A 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :

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

2. Voir aussi à l'article A 3.2.4.

A 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

ARTICLE A 2.5. STATIONNEMENT

A 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

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

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

A 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

A 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

A 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

A 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur principe de circulation.

Seuls des aménagements compatibles avec le maintien de leur usage actuel (circulation motorisée dont agricole, piétonne...) y sont autorisés.

ARTICLE A 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

A 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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

A 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

A 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.
2. Dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé, les éventuels rejets ou points d'infiltration doivent être situés à une distance minimale suffisante de toute construction neuve ou existante. La récupération et l'évacuation des eaux de ruissellement doit également être réalisée aux abords de la construction neuve ou existante.

A 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

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

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

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

Article R151-25

Peuvent être autorisées en zone N :

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

Division en zones et en secteurs :

La zone N comprend deux secteurs :

- Ne correspond à un secteur d'équipements publics communaux et/ou intercommunaux ;
- Np correspondant à un secteur de patrimoine naturel remarquable.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

ZONE N : zone naturelle

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

1. Sont interdites les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article N 1.2.
2. Sont interdites les opérations d'aménagement d'ensemble.
3. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :
 - aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - aux salles d'art et de spectacles.
4. En secteur Np : sont interdites les constructions et installations de toute nature.
5. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
 - Les carrières ;
 - La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
 - La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
 - Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
 - les installations radioélectriques ou radio- téléphonique de plus de 12 mètres de hauteur ;
 - Les installations classées, sauf celles prévues à l'article N 1.2.
6. Sont également interdits :
 - tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement ;
 - tous travaux et aménagements s'ils sont susceptibles de porter atteinte au maintien de milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers...) ;

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

- l'implantation des constructions neuves à moins de 5 m des abords des fossés et cours d'eau et 15 m par rapport aux rives du Noron.

7. En application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme et hors exceptions prévues par l'article L111-7, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4.

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

1. Dans l'ensemble de la zone :

1.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics, y compris les installations classées qui leurs sont liés, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2. Sont autorisés les équipements publics communaux et/ou intercommunaux et les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils leurs sont liés, et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de périmètre de protection susceptibles de concerner une zone destinée à l'habitat.

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

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

1.4. Les Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement admises dans la zone N, sont autorisées sous réserve de ne pas entraîner une dégradation significative de milieux humides.

1.5. Les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à des circuits de promenade sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager.

1.6. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne comportent pas de sous-sol (y compris semi-enterré) et à condition que leur insertion dans l'environnement soit assurée et sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Leur implantation devra respecter une distance maximale par rapport aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU (distance comptée au point le plus proche entre la construction existante et la construction nouvelle) de :

- route de Méry-Prémecy (RD227) : 5 m ;
- route de Poilly (RD227) : 10 m.

1.7. Conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes et des voies ferrées, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat,

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale mentionnée ci-après, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique :

- à 300m compté de part et d'autre de la route (Autoroute A4) à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche,
- à 300m compté de part et d'autre de la voie ferrée (LGV Est) à partir du bord extérieur de la voie la plus proche.

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

ARTICLE N 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

N 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

N 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

N 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

N 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

N 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

N 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de :
 - 20 m de la limite d'emprise de l'autoroute,
 - 15 m de l'axe de la RD227,
 - 15 m des rives du Noron,
 - 5 m de la limite d'emprise des autres voies.
2. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
3. Les dispositions ci-avant de l'article N 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
4. Excepté pour les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme en application de l'article L111-6 du même code, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4.

N 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 5 m.
2. Ces dispositions ci-avant de l'article N 2.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

N 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

ARTICLE N 2.2. VOLUMETRIE

N 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol autorisée pour l'ensemble des extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants, est limitée à 30 % de l'emprise au sol totale existant sur le terrain à la date d'approbation du PLU.

N 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Dans le cas de terrain en pente, les hauteurs sont mesurées au centre du polygone d'implantation de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.
2. Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité et les installations radioélectriques ou radio- téléphonique ne pourront excéder 12 mètres de hauteur.
3. Pour l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation existants, la hauteur n'excède pas 7m à l'égout du toit et 10m au faîtage.
4. Dans le cas de remise en état et/ou d'agrandissement de construction existante ne respectant pas les règles respectives ci-avant, la hauteur n'excède pas celle de la construction existante.

N 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

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

N 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

N 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les dispositions ci-après de l'article N 2.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.
3. L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

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

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

4. Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

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

6. Clôtures :

Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

N 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

N 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

N 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

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

N 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

N 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
2. Les dispositions ci-après de l'article N 2.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.
3. Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant des autoroutes, route départementale et voies communales. Ces plantations sont composées d'essences variées et locales.
4. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences locales et variées.

N 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Continuités écologiques identifiées au titre de l'article R151-43 4° :

1. Au sein des secteurs identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, les usages et affectation des sols, les constructions, admis en zone N, sont autorisés dès lors qu'ils sont compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des prairies humides.
2. Au sein des espaces identifiés aux documents graphiques du document d'urbanisme, les plantations linéaires et ponctuelles existantes seront maintenues et prolongées. Les plantations à créer doivent être constituées d'essences locales et variées.

N 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Eléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-23 :

Les éléments de paysage identifiés aux documents graphique du règlement d'urbanisme doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisé que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

N 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :

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

2. Voir aussi à l'article N 3.2.4.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

N 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE N 2.5. STATIONNEMENT

N 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

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

N 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

N 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

N 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

N 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Les voies de circulation à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur principe de circulation.

Seuls des aménagements compatibles avec le maintien de leur usage actuel (circulation motorisée dont agricole, piétonne...), ou de leur usage futur dans le cas d'une création de sentier, y sont autorisés.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

ARTICLE N 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

N 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

N 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

N 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.
2. Dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé, les éventuels rejets ou points d'infiltration doivent être situés à une distance minimale suffisante de toute construction neuve ou existante. La récupération et l'évacuation des eaux de ruissellement doit également être réalisée aux abords de la construction neuve ou existante.

N 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME

Définitions légales et lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement

Acrotère : Elément d'une façade situé 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 R111-47 du code de l'urbanisme.

« 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 destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

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. L'égout du toit correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

Emprise au sol :

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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 ... (Ils recouvrent, par exemple, les maisons de retraite, les crèches ...). Un équipement collectif est une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

Espaces boisés classés : les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tel sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

Faîtage : (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) : il s'agit du point le plus haut de la construction.

Habitations légères de loisirs Article R111-37 du code de l'urbanisme.

« 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 enregistrement** (art. L512-7 du Code de l'environnement) : Celles qui 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.
- **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.

Locaux accessoires :

L'article R151-29 aliéna 2 du code de l'urbanisme précise que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

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

Résidences mobiles de loisirs Article R111-41 du code de l'urbanisme.

« 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 Article L111-14 du code de l'urbanisme

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Toiture terrasse :

Couverture totale du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plateforme découverte. Le toit-terrasse présente une pente inférieure à 5%. La toiture terrasse accessible se distingue de la toiture terrasse inaccessible de par son utilisation. Elle ne permet pas l'occupation et la circulation des personnes, sauf pour entretien et réparations exceptionnelles.



AGENCE RÉGION DE
D'URBANISME REIMS
Développement & Prospective