

# Plan Local d'Urbanisme



## Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 06/02/2015  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Courcelles-Sapicourt,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 21/03/2014**  
**APPROUVÉ LE : 06/02/2015**

Etude réalisée par :



**environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
251 rue Clément Ader - Bât. B  
27000 Evreux  
Tél. 02 32 32 53 28





## TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
1. CHAMP D'APPLICATION .....	3
2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL .....	3
3. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE .....	7
4. DISPOSITIONS DIVERSES .....	7
5. PERMIS DE DEMOLIR .....	7
6. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
7. ADAPTATIONS MINEURES .....	9
8. SURSIS A STATUER .....	9
9. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	9
10. DIVISION PARCELLAIRE.....	9
11. CLÔTURE.....	9
12. DEOGATION A L'ARTICLE R 123-10-1 .....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) .....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U .....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	29



---

## DISPOSITIONS GENERALES

---

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

### 1. CHAMP D'APPLICATION

---

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Courcelles-Sapicourt

### 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

---

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme listés ci-après :

**Article L111-4 :** Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

**Article L111-6-2 :** Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

Le premier alinéa est applicable six mois après la publication de la même loi.

#### **Article L425-1**

Lorsque les constructions ou travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-4 sont soumis, en raison de leur emplacement, de leur utilisation ou de leur nature, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévus par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu d'autorisation au titre de ces législations ou réglementations, dans les cas prévus par décret en Conseil d'Etat, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente.

**Article R.111-50 :** Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- 2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 5° Les pompes à chaleur ;
- 6° Les brise-soleils.

**Article R. 111-50-1 :** La délibération par laquelle, en application du troisième alinéa de l'article L. 111-6-2, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions du premier alinéa de cet article ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues par les articles R. 123-20-2 et R. 123-25.

**Article R. 431-18-1 :** Lorsque la demande de permis de construire porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables alors que des dispositions d'urbanisme s'opposent à leur installation, le demandeur joint au dossier un document par lequel il atteste que ces dispositifs sont conformes aux dispositions de l'arrêté visé aux 2° et 3° de l'article R. 111-50.

**Article R. 111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R. 111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R. 111-5 :** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**Article R. 111-6 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R. 111-15 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son

importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R. 111-21 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Article R\*160-14**

En vue de la modification, par application des alinéas 2 et 3 de l'article L. 160-6, du tracé ainsi que, le cas échéant, des caractéristiques de la servitude, le chef du service maritime adresse au préfet, pour être soumis à enquête, un dossier qui comprend ;

- a) Une notice explicative exposant l'objet de l'opération prévue ;
- b) Le plan parcellaire des terrains sur lesquels le transfert de la servitude est envisagé, avec l'indication du tracé à établir et celle de la largeur du passage ;
- c) La liste par communes des propriétaires concernés par le transfert de la servitude, dressée à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques au vu du fichier immobilier, ou par tous autres moyens ;
- d) L'indication des parties de territoire où il est envisagé de suspendre l'application de la servitude, notamment dans les cas visés à l'article R. 160-12, ainsi que les motifs de cette suspension, et celle des parties de territoire où le tracé de la servitude a été modifié par arrêté préfectoral en application du II de l'article R. 160-11.

#### **Article R\*425-31**

Lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, le dossier joint à la demande de permis comprend les pièces exigées à l'article 8 de ce décret. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article 18 de ce décret sur les prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

S'appliquent également :

- le Code du Patrimoine à travers ses livres 1<sup>er</sup>, titre 1<sup>er</sup> et livre V, titre II, III et IV,
- le Code pénal, articles R 645-13, 311-4-2, 714-1 et 724-1.



### 3. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

---

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. Ces servitudes sont annexées au PLU.

### 4. DISPOSITIONS DIVERSES

---

Conformément aux articles L. 421-2, R. 421-18, R. 421-19 et/ou R. 421-23, R. 111-31 et R. 111-32, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2, article R. 421-12).
2. Article R. 421-18 : **Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
  - a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,
  - b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 421-19 et/ou R. 421-23)
4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 111-31 à R. 111-32).

### 5. PERMIS DE DEMOLIR

---

Conformément au titre des articles L 421-3 et R 421-26 à 29, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

### 6. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

- Les zones urbaines :

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.

Le PLU comporte une zone urbaine :

- ✓ la zone **U** (zone résidentielle) qui comprend un secteur Ua, correspondant au centre ancien de la commune, dans lequel une réglementation architecturale particulière a été définie ;

- Les zones à urbaniser :

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement (=1AU).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (=2AU).

Le PLU comprend :

- 2 zones à urbaniser à court terme à vocation résidentielle situées à Courcelles (1AU) ;
- Les zones agricoles :

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application du 2<sup>o</sup> de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

La zone A comprend un secteur **Av**, secteur réservé à l'activité viticole et aux vignes.

- Les zones naturelles et forestières :

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 soit de la qualité des sites, des milieux 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.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone N comprend plusieurs sous secteurs :

- ✓ Un secteur NI :secteur réservé aux loisirs ;

Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- ✓ des emplacements réservés ,
- ✓ des Espaces Boisés Classés ;
- ✓ des éléments de patrimoine protégés (article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

## **7. ADAPTATIONS MINEURES**

---

Conformément à l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **8. SURSIS A STATUER**

---

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 du code de l'Urbanisme dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

## **9. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

---

A titre conservatoire il est rappelé les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologiques :

- Code du patrimoine, livre 1er, titre 1er et livre V, titres 11,111 et IV ;
- Code de l'urbanisme, articles L425-11, R425- 31, R111-4 et R160-14 ;
- Code pénal, articles R645-13, 311-4-2,322-3-1,714-1 et 724-1 ;
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.

## **10. DIVISION PARCELLAIRE**

---

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

## **11. CLÔTURE**

---

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

## **12. DEOGATION A L'ARTICLE R 123-10-1**

---

Les règles du présent PLU sont applicables à l'unité foncière initiale et s'opposent donc à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.



---

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

---

Les règles du présent PLU sont applicables à l'unité foncière initiale et s'opposent donc à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

---

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

---

#### **ARTICLE U-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières ou ballastière) soumises à autorisation ou déclaration;
- Les exploitations forestières ;
- Les garages collectifs de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection des Espaces Boisés Classés

#### **ARTICLE U-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

#### **ARTICLE U-3 : ACCES ET VOIRIE**

##### **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En cas d'accès sur une voie publique et une voie privée, seul l'accès sur une voie publique sera pris en compte ;

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

### **Voirie :**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En outre, son prolongement devra réserver, jusqu'en limite du terrain, l'emprise correspondante. Cette dernière non aménagée pourra faire l'objet d'une occupation provisoire.

L'emprise minimum des voies nouvelles est de 6 mètres (chaussée hors trottoirs).

### **ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Rappel :**

Le raccordement aux réseaux publics (eau, assainissement, électricité) est à la charge du constructeur.

#### **Alimentation en eau potable :**

**Eau potable :** Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur ;

**Eau à usage non domestique :** les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

#### **Assainissement :**

**Eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Ce branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme au Code de la Santé Publique et doit respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement de la Communauté de Communes Champagne Vesle.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

**Eaux pluviales :** Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales peut-être subordonnée à un prétraitement.

#### **ARTICLE U-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **En zone U (excepté en secteur Ua) :**

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

##### **En secteur Ua uniquement :**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement d'une construction voisine ou avec un recul de 3 mètres à condition d'implanter un mur à l'alignement.

##### **Dispositions générales pour la zone U et son secteur Ua :**

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

Cet article ne s'applique pas aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics et aux constructions et installations d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Pour toute construction (hors annexes et dépendances) :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- Sur l'une des limites séparatives latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 mètres ;
- En observant un recul minimum de 3 mètres.

### **Pour les annexes et dépendances :**

Si la construction principale est implantée sur l'une des limites séparatives latérales, les annexes et dépendances doivent observer un recul minimum de 3 mètres.

Si la construction principale est implantée en recul des limites séparatives, les annexes et dépendances pourront s'implanter soit :

- En observant un recul de 3 mètres ;
- Sur une limite séparative latérale et/ou une limite de fond de parcelle.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

Cet article ne s'applique pas aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics et aux constructions et installations d'intérêt collectif.

### **ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent observer entre elles une distance minimum de 6 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux annexes et dépendances ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

Cet article ne s'applique pas aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics et aux constructions et installations d'intérêt collectif.

### **ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.



Pour les constructions ne respectant pas ces règles, l'extension et la reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cet article ne s'applique pas aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics et aux constructions et installations d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U-11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Règles générales**

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

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

### **En zone U (excepté en secteur Ua) :**

#### **Clôtures**

Dans le cas de constructions édifiées à 3 mètres en retrait minimum de l'alignement, les clôtures devront être constituées :

- Soit par un mur d'une limite latérale à l'autre. La hauteur de ce mur devra être comprise entre 1 et 2 mètres ;
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- Soit de tout autre dispositif à claire-voie n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans un ouvrage maçonné.

### **En secteur Ua uniquement :**

#### **Clôtures**

Les constructions implantées à l'alignement du domaine public devront être prolongées par des murs de clôture d'une hauteur minimum de 2 mètres jusqu'en limite séparative.

En cas de projet de construction isolée (sans construction voisine), les clôtures devront être constituées :

- Soit par un mur d'une limite latérale à l'autre. La hauteur de ce mur devra être comprise entre 1 et 2 mètres ;
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- Soit de tout autre dispositif à claire-voie n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans un ouvrage maçonné.

### **Toitures**

Les toitures doivent être à 2 pans minimum.

Les couvertures seront de teinte "terre cuite" teintée dans la masse ou ardoise teintée dans la masse.

### **Façades**

Les façades des constructions doivent être d'aspect et de teinte « pierre locale » teintée dans la masse et d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité.

Cet article ne s'applique pas aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics et aux constructions et installations d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT**

### **En zone U (excepté en secteur Ua) :**

Il est imposé 2 places de stationnement par nouveau logement créé (hors extension et réhabilitation).

### **En secteur Ua uniquement :**

N'est pas réglementé

### **Dispositions générales pour la zone U et son secteur Ua :**

Pour toute nouvelle construction (hors réhabilitation et extension), le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

30% de la surface du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme devra être conservé ou aménagé en espace vert.

## **ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE U-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE U-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

---

Les règles du présent PLU sont applicables à l'unité foncière initiale et s'opposent donc à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

---

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

---

#### **ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières ou ballastière) soumises à autorisation ou déclaration;
- Les exploitations forestières ;
- Les garages collectifs de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;

#### **ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être autorisées que si :

- Elles font partie d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation »,
- Elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ;
- Les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés de manière suffisante.

Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat à condition qu'elles n'engendrent ni de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

#### **ARTICLE 1AU-3 : ACCES ET VOIRIE**

##### **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En cas d'accès sur une voie publique et une voie privée, seul l'accès sur une voie publique sera pris en compte ;

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

#### **Voirie :**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En outre, son prolongement devra réserver, jusqu'en limite du terrain, l'emprise correspondante. Cette dernière non aménagée pourra faire l'objet d'une occupation provisoire.

L'emprise minimum des voies nouvelles est de 6 mètres (chaussée hors trottoirs).

Le tracé et les caractéristiques des voies devront respecter le cas échéant, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie.

### **ARTICLE 1AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Rappel :**

Le raccordement aux réseaux publics (eau, assainissement, électricité) est à la charge du constructeur.

#### **Alimentation en eau potable :**

**Eau potable :** Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur ;

**Eau à usage non domestique :** les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

#### **Assainissement :**

**Eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Ce branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme au Code de la Santé Publique et doit respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement de la Communauté de Communes Champagne Vesle.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

**Eaux pluviales :** Les aménagements réalisés sur un terrain doivent privilégier l'infiltration des eaux pluviales au niveau de la parcelle avec éventuellement la possibilité de débit de fuite régulé vers le réseau collecteur et sous réserve de sa capacité le cas échéant. L'écoulement direct vers le réseau collecteur des eaux pluviales peut être envisagé en cas d'impossibilité technique avérée de gestion à la parcelle.

Les eaux de voiries sont collectées et dirigées vers un bassin de décantation via un dispositif déshuileur puis régulées et infiltrées dans un deuxième bassin.

L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

L'évacuation des eaux pluviales peut être subordonnée à un dispositif de prétraitement.

#### **ARTICLE 1AU-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

Cet article ne s'applique pas aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics et aux constructions et installations d'intérêt collectif.

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

##### **Pour toute construction (hors annexes et dépendances) :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- Sur l'une des limites séparatives latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 mètres ;
- En observant un recul minimum de 3 mètres.

### **Pour les annexes et dépendances :**

Si la construction principale est implantée sur l'une des limites séparatives latérales, les annexes et dépendances doivent observer un recul minimum de 3 mètres.

Si la construction principale est implantée en recul des limites séparatives, les annexes et dépendances pourront s'implanter soit :

- En observant un recul de 3 mètres ;
- Sur une limite séparative latérale et/ou une limite de fond de parcelle.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

Cet article ne s'applique pas aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics et aux constructions et installations d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent observer entre elles une distance minimum de 6 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux annexes et dépendances ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

Cet article ne s'applique pas aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics et aux constructions et installations d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage et 7 mètres pour les toits terrasses.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cet article ne s'applique pas aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics et aux constructions et installations d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Règles générales**

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

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

### **Clôtures**

Dans le cas de constructions édifiées à 3 mètres en retrait minimum de l'alignement, les clôtures devront être constituées :

- Soit par un mur d'une limite latérale à l'autre. La hauteur de ce mur devra être comprise entre 1 et 2 mètres ;
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- Soit de tout autre dispositif à claire-voie n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans un ouvrage maçonné.

Cet article ne s'applique pas aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics et aux constructions et installations d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU-12 : STATIONNEMENT**

Il est imposé 2 places de stationnement par nouveau logement créé dont 1 non clôturée et accessible depuis le domaine public.

**Dispositions générales pour la zone :** Pour toute nouvelle construction (hors réhabilitation et extension), le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

30% de la surface du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme devra être conservé ou aménagé en espace vert.

**ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 1AU-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 1AU-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.



---

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

Les règles du présent PLU sont applicables à l'unité foncière initiale et s'opposent donc à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

---

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

#### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
  - Les constructions à usage de bureau,
  - Les constructions à usage de commerce,
  - Les constructions à usage d'artisanat,
  - Les constructions à usage d'industrie,
  - Les constructions à usage d'entrepôt non agricole ;
  - Les garages collectifs de caravanes hors des terrains aménagés ;
  - Les terrains de camping et de caravaning ;
  - Les habitations légères de loisirs ;
  - Les dépôts de véhicules ;
  - Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection des Espaces Boisés Classés ;
  - Toutes occupations et utilisations des sols dans une bande de 15 mètres par rapport aux rives des ruisseaux.
- **Il est également interdit en secteur Av (hors zone A) :**
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
  - Les bâtiments soumis au Règlement Sanitaire Départemental.
  - Les affouillements et exhaussements des sols sauf ceux visés à l'article 2 ;
  - Les dépôts de véhicules ;
  - Les caravanes isolées.

#### ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et édifiées ultérieurement à un bâtiment d'activité ;

#### ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

**Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En cas d'accès sur une voie publique et une voie privée, seul l'accès sur une voie publique sera pris en compte ;

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

#### **Voirie :**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En outre, son prolongement devra réserver, jusqu'en limite du terrain, l'emprise correspondante. Cette dernière non aménagée pourra faire l'objet d'une occupation provisoire.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable :**

**Eau potable :** Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur ;

**Eau à usage non domestique :** les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

#### **Assainissement :**

**Eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) : **Eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Ce branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme au Code de la Santé Publique et doit respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement de la Communauté de Communes Champagne Vesle.

En l'absence du réseau public, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif est soumis à l'avis et au contrôle du SPANC de la Communauté de Communes Champagne Vesle.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

**Eaux pluviales :** Les aménagements réalisés sur un terrain doivent privilégier l'infiltration des eaux pluviales au niveau de la parcelle avec éventuellement la possibilité de débit de fuite régulé vers le réseau collecteur et sous réserve de sa capacité le cas échéant. L'écoulement direct vers le réseau collecteur des eaux pluviales peut être envisagé en cas d'impossibilité technique avérée de gestion à la parcelle.

L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

L'évacuation des eaux pluviales peut être subordonnée à un dispositif de prétraitement.

#### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

##### **En Zone A (hors secteur AV) :**

Toute construction doit observer un recul minimum de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

##### **En secteur AV :**

Aucune prescription

Cet article ne s'applique pas aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics et aux constructions et installations d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit observer un recul minimum de :

- 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 15 mètres par rapport aux rives des ruisseaux.

Cet article ne s'applique pas aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics et aux constructions et installations d'intérêt collectif.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété devront être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics et aux constructions et installations d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

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

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.

##### **En Zone A (hors secteur AV) :**

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage et 7 mètres pour les toits-terrasses.

##### **En secteur AV :**

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

Pour les constructions ne respectant pas ces règles, l'extension et la reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.

Cet article ne s'applique pas aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics et aux constructions et installations d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

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

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

#### **Clôtures**

Les clôtures (non agricoles) doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

#### **Façades**

Les façades des constructions doivent être de teinte uniforme et de couleur pastel.

Cet article ne s'applique pas aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics et aux constructions et installations d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le classement « Espace Boisé Classé » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toute construction doit être accompagnée de plantation.

La bande de recul inconstructible de 15 mètres par rapport aux ruisseaux devra être plantée.

#### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.



---

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

---

Les règles du présent PLU sont applicables à l'unité foncière initiale et s'opposent donc à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

---

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

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

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage de bureau,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les garages collectifs de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les carrières ;
- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection des Espaces Boisés Classés.

#### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition d'être intégrés dans l'environnement.

Dans le seul secteur NI, sont admis les abris à chevaux destinés aux loisirs.

#### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics est libre.

L'implantation des abris à chevaux doit se faire avec un recul d'au moins 5 mètres.

**ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics est libre ne peuvent être implantés à moins de 15 mètres des rives du ruisseau.

L'implantation des abris à chevaux doit se faire avec un recul d'au moins 5 mètres.

**ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

La surface des abris à chevaux doit être de 60 m<sup>2</sup> au maximum.

**ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des abris à chevaux est limitée à 4 mètres.



**ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le classement « Espace Boisé Classé » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.