

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

#### CHAPITRE I - ZONE 1AU

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Rethel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte d'habitat, de services, d'activités artisanales et commerciales.

Elle comprend :

- un **secteur 1AUa**, correspondant au hameau de Pargny,
- un **secteur 1AUv** réservé à l'aménagement d'un terrain d'accueil pour les gens du voyage.

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme ; 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 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet d'Aménagement et de Développement Durable - P.A.D.D. et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les problèmes d'équipement pouvant survenir lors de l'aménagement de cette zone peuvent être résolus par le biais de la PVR (Participation Voirie Nouvelle) ou le recours à la procédure de ZAC ou de PAE.

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

- Les constructions à usage agricole, industriel ou hôtelier (hôtels, restaurants),
- Les activités industrielles,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravanning, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation (dans le secteur 1AUv, l'accueil des gens du voyage est autorisé),
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1. Rappels :

1. Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sur rue, les clôtures situées dans le périmètre de protection des monuments historiques (Servitudes AC1 et AC2), ainsi que les clôtures de plus de 2 mètres de hauteur sont soumises à autorisation d'urbanisme. Elles devront faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 3 mai 2010.

2. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de l'A.34, de la R.N.2051, de la R.N.51, de 100 mètres de part et d'autre de la R.N.51 en entrée de Rethel et de 30 mètres de part et d'autre de la R.D.946 ; les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux n°2000/455 du 26 septembre 2000 et n°99/219 du 5 Mai 1999, relatifs aux infrastructures de transports terrestres.
4. Conformément à l'article L.123-1-14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## **2.2. Nonobstant les dispositions de l'article AU1 1, sont autorisées sous conditions :**

Sous réserve de la programmation par la commune des équipements publics nécessaires à l'opération concernée, au respect du Plan d'aménagement correspondant et du versement des participations éventuellement exigibles :

- Les constructions individuelles à usage d'habitation, si elles font partie d'une opération d'ensemble d'au moins 1 ha ou aboutissant à la création d'au moins 10 logements (lotissement - groupe d'habitations - association foncière urbaine – ZAC).  
**Dans le secteur 1AUa**, la superficie minimale sera d'au moins 0,5 hectares ou aboutissant à la création d'au moins 5 lots. "
- Les habitations collectives et les maisons de retraite,
- Les établissements artisanaux ou commerciaux non classés ou soumis à déclaration et dans la mesure où leur création entre dans le cadre d'un groupe d'habitation,
- Les dépôts d'hydrocarbures, à condition qu'ils soient liés à des chaufferies collectives,
- les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants sans changement de vocation,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectées à la même destination et dans les limites de la surface de plancher nette hors œuvre détruite,
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs,
- **Dans le secteur 1AUv**, l'aménagement des terrains d'accueil pour les gens du voyage est admis.

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

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

### **3.1. Accès**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles doivent, si elles se terminent en impasse, être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 m et de chaussée de 4 m.
- Les voies privées d'usage réservé aux seuls habitants des immeubles desservis doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 7 m avec chaussée de 5 m.

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

### **4.1. Généralités**

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1er (dispositions générales) du présent règlement.

### **4.2. Dispositions techniques**

#### **4.2.1.- Alimentation en eau potable**

- ***Eau potable*** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur
- ***Eau à usage non domestique*** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **4.2.2.- Assainissement**

- ***Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)*** :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de s'y raccorder :

- \* l'assainissement individuel est obligatoire et soumis à une étude de faisabilité préalable.
- \* Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- \* Le **raccordement ultérieur** au réseau collectif d'assainissement est **obligatoire** lorsqu'il sera réalisé.
- \* La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- **Eaux résiduaires industrielles :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

**4.2.3. - Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandées en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur, ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

**ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

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

**6.1.** Les constructions doivent observées un recul de 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites.

**6.2.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles:

- a) Si elles sont justifiées par un plan d'aménagement,
- b) pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs,
- c) Pour assurer et maintenir un front bâti cohérent avec les constructions immédiates,
- d) Lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de la toiture de la construction projetée, sans être inférieure à 3 m.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces de travail ou d'habitation.

7.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- a) pour s'apignonner sur une construction existante en bon état implantée en limite séparative, ou sur une construction réalisée simultanément,
- b) pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,5 m à l'égout de toiture dans une bande de 20 m à compter de l'alignement,
- c) pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,5 m en tout point au delà de la bande de 20 m,
- d) pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs,
- e) Lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Article non réglementé

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

- Sur les terrains à usage exclusif d'habitat ou de bureaux, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface de la parcelle,
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les autres terrains.

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

10.1. **Rappel** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

10.2. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture et un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

10.3. La hauteur des constructions d'équipements collectifs est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture et deux étages droits au-dessus du rez-de-chaussée.

10.4. La hauteur des habitations collectives est limitée à deux étages droits au-dessus du rez-de-chaussée.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Dispositions Générales :**

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ses dernières.
- Est interdite toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants de pente traditionnelle, à l'exception des constructions basses d'une hauteur maximum de 4 mètres qui pourront être couvertes par une toiture à une seule pente ou par une terrasse, et des constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, silos, etc ...
- D'autres couvertures sont possibles pour les constructions d'équipements collectifs.

### **11.2. Matériaux de couverture autorisés :**

- *Bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, y compris les adjonctions:*
  - \* Ardoise naturelle.
  - \* Carreaux de petit format de fibre-ciment de ton schiste.
  - \* Tuiles terre cuite ou vieilles.
- *Autres bâtiments (en plus des matériaux cités ci-dessus) :*
  - \* fibre-ciment de teinte schiste.
  - \* couverture métallique pré-peinte de ton schiste.
  - \* matériaux transparents ou translucides de ton neutre pour les vérandas et verrières.
- *Toitures autorisées à une seule pente, ateliers et hangars :*  
. En plus : fibro-ciment ton schiste et couverture métallique ton schiste ou neutre.
- Les toitures "terrasse" pourront être autorisées :
  - \* pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ...,
  - \* pour la jonction entre deux bâtiments,
  - \* pour les constructions de "type contemporain si cet élément est justifié par le parti architectural retenu.

Néanmoins, peuvent être autorisés ponctuellement d'autres types de toitures (formes, volumétries) et de matériaux, sous réserve des autres prescriptions émises dans cet article, s'il n'en résulte pas une distorsion architecturale avec le bâti environnement.

Sont autorisés tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre et la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales".

### **11.3. Matériaux et couloirs des parois extérieures et clôtures interdits :**

*Sont interdits :*

- Les imitations de matériaux naturels, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés ...,
- Les bardages en tôle ondulée ou en polyester,
- Les plaques de ciment ajourées, dites décoratives,

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

#### **11.4. Ouverture / menuiseries :**

- Les couleurs violentes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

#### **11.5. Clôtures :**

- Les clôtures seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.
- Leur hauteur totale sur rue sera inférieure à 2,00 m, celle des murs bahuts sera inférieure à 0,80 m.
- En bordure des voies, les clôtures en grillage seront doublées d'une haie vive.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur,
- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement en plus du garage devront être matérialisées sur la parcelle,
- Pour les constructions à usage de bureaux, il sera imposé la création d'une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette,
- Pour les constructions à usage d'activités, d'artisanat, de commerce, il sera imposé la création d'aire de stationnement et de parking répondant aux besoins du personnel, de la clientèle, des aires de chargement, de livraison et de garage du matériel roulant.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain distant de moins de 300 m de la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

A défaut, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal par délibération en date **23 novembre 2009**, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément,
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- Les parkings de surface et les aires de stationnement devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie ou être plantés, à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain en utilisant des essences locales,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, elle est préconisée dans tous les autres cas.

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

Article non réglementé