

VILLE DE RETHEL



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÈGLEMENT – DOCUMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal du  
**21 mars 2011** approuvant la  
modification  
du Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire:

Guy DERAMAIX

Approuvé le : 25/02/1983



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement  
30, avenue Philippoteaux- BP 10078  
08203 SEDAN Cedex  
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22  
E-mail: dumay@dumay.fr

Révisé le :		Modifié le :		Mis à jour le :	
14.06.2004		19.09.2006			
		13.09.2010			
		21.03.2011			

---

---

# **SOMMAIRE**

<b>I. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
<b>II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>7</b>
- zone UA .....	7
- zone UB .....	15
- zone UC .....	23
- zone UD .....	31
- zone UZ .....	39
<b>III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>49</b>
- zone 1AU .....	49
- zone 2AU .....	57
- zone 1AUZ .....	59
- zone 2AUZ .....	71
<b>IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>73</b>
- zone A .....	
<b>V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>79</b>
- zone N .....	
<b>VI. TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER, A CREER OU A PROTEGER .....</b>	<b>84</b>
<b>VII. EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>	<b>85</b>
<b>VIII. ANNEXES : INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS .....</b>	<b>88</b>
- Installations et travaux divers.....	88
- Places de stationnement.....	88



---

# TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de **RETHEL**, délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage", par un tireté épais.

## **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

### ***2.1. RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE***

Les règles générales d'urbanisme demeurant applicables au territoire sont fixées par les articles R.111-1 à R.111-47 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 ne sont pas applicables sur le territoire communal doté d'un Plan Local d'Urbanisme.

Sont explicitement rappelées les dispositions suivantes du **Règlement National d'Urbanisme** :

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

*(Décret. n°2007-18 du 5 janvier 2007)*

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

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

*(Décret. n°2007-18 du 5 janvier 2007)*

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

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

*(Décret. n°2007-18 du 5 janvier 2007)*

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

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

*(Décret. n°2007-18 du 5 janvier 2007)*

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

---

## 2.2. DISPOSITIONS DIVERSES - LÉGISLATIONS SPÉCIFIQUES

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

### A) Les servitudes d'utilité publique :

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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

### B) Les clôtures :

*(Article R.421-2 du code de l'urbanisme)*

Elles sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme (y compris les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière), **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable avant leur édification**.

**A Rethel**, 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**.

### C) Les murs :

*(Article R.421-2 du code de l'urbanisme)*

Ils 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**.

### D) Les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol :

*(Article R.421-18 du code de l'urbanisme)*

A moins que le P.L.U. ne les interdise, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés pour les 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 du code de l'urbanisme, **qui sont soumis à permis d'aménager**,
- b) de ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme, **qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable**.

*Exemples :*

Sont soumis à **permis d'aménager** :

- a. Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs, ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité,
- b. L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- c. A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares,
- d. Etc.

---

Sont soumis **à déclaration préalable** :

- a. Les lotissements, autres que ceux mentionnés précédemment,
- b. A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés,
- c. Les aires d'accueil des gens du voyage,
- d. Etc.

### **Dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et au changement de destination de ces constructions :**

(Articles R.421-13 et R.421-17 du code de l'urbanisme)

Les travaux exécutés sur les constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux mentionnés aux articles R.421-14 à R.421-17 (permis de construire ou déclaration préalable). Les changements de destination sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

### **Terrain de camping et stationnement de caravanes :**

(Articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme)

Ils sont soumis **à la délivrance préalable d'un permis d'aménager** dans les cas suivants :

- a. Création ou agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- b. Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements,
- c. Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations,
- d. Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Ils doivent être précédés d'une **déclaration préalable** dans les cas suivants :

- a. L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager,
- b. L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- c. Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

### **Coupes ou abattages d'arbres :**

(Article R.421-23 du code de l'urbanisme)

Ils doivent être précédés d'une **déclaration préalable** dans les cas prévus à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

## **E ) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) :**

(Articles R.111-31 et R.111-32 du code de l'urbanisme)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs (H.L.L.) les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Leur implantation est soumise à conditions prévues par l'article R.111-32 du code de l'urbanisme.

## **F) Résidences mobiles de loisirs :**

(Articles R.111-33 et suivants du code de l'urbanisme)

Sont regardées 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.

---

Leur implantation est soumise à conditions prévues par l'article R.111-34 et suivants du code de l'urbanisme.

### **G) Caravanes :**

*(Articles R.111-37 et suivants du code de l'urbanisme)*

Sont regardées 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.

Leur implantation est soumise à conditions prévues par l'article R.111-38 et suivants du code de l'urbanisme.

### **H) Camping :**

*(Articles R.111-41 et suivants du code de l'urbanisme)*

La pratique du camping et la création de terrains sont régis par les dispositions prévues aux articles R.111-41 et suivants du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

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

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

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

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

- **La zone UA**, qui correspond au centre de la ville, sur la rive droite de l'Aisne. Une partie de cette zone est concernée par le risque d'inondation liée aux crues de l'Aisne. Dans ces secteurs identifiés par un indice « i » (UAi) s'appliquent les prescriptions du PPRi (dont le dossier est annexé au P.L.U.).
- **La zone UB**, correspond aux quartiers d'extension relativement dense de RETHEL. Elle comprend un secteur UBs réservé aux équipements scolaires, et pédagogiques, de sports, de loisirs et de tourisme. **Dans les secteurs identifiés par un indice « i » ( UBsi )** s'appliquent les prescriptions du PPRi (dont le dossier est annexé au P.L.U.).
- **La zone UC**, est la zone proche du centre, de densité moyenne, elle comporte actuellement des affectations diverses et sont susceptibles de mutations. Elle comprend un **secteur UCa** où la hauteur des constructions peut atteindre R+3. Une partie de cette zone est concernée par le risque d'inondation liée aux crues de l'Aisne. **Dans les secteurs identifiés par un indice « i » ( UCi et UCai )** s'appliquent les prescriptions du PPRi (dont le dossier est annexé au P.L.U.).



- 
- **La zone UD**, correspond aux zones périphériques, à usage essentiellement résidentiel sous forme de constructions individuelles, isolées ou groupées en lotissements.  
Une partie de cette zone est concernée par le risque d'inondation liée aux crues de l'Aisne. **Dans ces secteurs identifiés par un indice « i » ( UDi )** s'appliquent les prescriptions du PPRi (dont le dossier est annexé au P.L.U.).
  - **La zone UZ**, zone réservée aux activités industrielles et artisanales et aux installations à nuisances. Elle est concernée par :
    - **un secteur UZa** qui se trouve au contact direct de zones d'habitat, dans lequel ne sont autorisés que les établissements peu nuisants et où des prescriptions particulières sont imposées en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments et leurs abords.
    - **un secteur UZb** correspondant à un cône de vues sur le centre ancien de Rethel qu'il convient de préserver, et pour lequel seul l'article 10 relatif à la hauteur des constructions le différencie de la réglementation de l'ensemble de la zone.
    - **un secteur UZc** correspondant à la zone de l'Etoile,
    - **un secteur UZe** réservé aux activités peu nuisantes notamment commerces, bureaux, services, hôtellerie, loisirs, etc,
    - **un secteur UZi**, concerné par le risque d'inondation liée aux crues de l'Aisne. Dans ce secteur, identifié par un indice « i », s'appliquent les prescriptions du PPRi (dont le dossier est annexé au P.L.U.).
    - **un secteur UZai**, englobant des terrains situés autour du silo de Champagne - Céréales, au contact direct de zones d'habitat ( indice "a" ), et concernés par le risque d'inondation liée aux crues de l'Aisne ( indice "i" ).

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

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités au document graphique n° 3B et 3C par un tireté épais. Il s'agit de :

- **La zone 1AU** réservée à la création à court terme de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.  
Cette zone comprend un secteur 1AUa où l'urbanisation de la zone est soumise à la création d'une opération d'ensemble et un secteur 1AUv réservé à l'aménagement d'un terrain d'accueil pour les gens du voyage.
- **La zone 2AU** réservée à la création à long terme de zones d'urbanisation futures à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne pouvant être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification du P.L.U. ou d'une procédure d'aménagement (ZAC, ... ).
- La zone **1AUZ**, est une zone d'urbanisation future à court terme, compte tenu de la proximité des réseaux et voies de desserte, réservée aux activités peu nuisantes notamment commerces, bureaux, services, hôtellerie, restauration, artisanat, services et aux installations à nuisances. Elle comprend **un secteur 1AUZi** soumis aux risques d'inondations à l'intérieur duquel s'applique les prescriptions du PPRi joint en annexe du dossier de P.L.U.
- La zone **2AUZ**, est une zone d'urbanisation future à long terme réservée aux activités peu nuisantes notamment commerces, bureaux, services, hôtellerie, restauration, artisanat, services et aux installations à nuisances. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de cette zone **n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone**. Son ouverture à l'urbanisation peut-être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

---

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

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités aux documents graphiques par un tireté épais.

Une partie de cette zone est concernée par le risque d'inondation liée aux crues de l'Aisne. Dans ces **secteurs, identifiés par un indice « i »** s'appliquent les prescriptions du PPRi (dont le dossier est annexé au P.L.U.).

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

Les terrains naturels et forestiers auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont délimités aux documents graphiques par un tireté épais.

Une partie de cette zone est concernée par le risque d'inondation liée aux crues de l'Aisne. Dans ces **secteurs, identifiés par un indice « i »** s'appliquent les prescriptions du PPRi (dont le dossier est annexé au P.L.U.).

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **un secteur Npi** recouvrant l'étang Godart et ses alentours, sensibles du point de vue de l'environnement (il comprend le secteur de la Z.N.I.E.F.F.),
- **un secteur Nri** situé sur les emprises « Ucanel » pour identifier un espace à vocation de loisirs liés à la voie d'eau,
- **un secteur Ns** où les équipements sportifs et de loisirs (stand de tir, terrain de sport de Pargny-Resson) sont autorisés.
- **Un secteur Nsi**, inondable.

### 3.5 – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.

### 3.6 - EMPLACEMENTS RESERVES

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés au titre VII.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques, avec leur destinataire et leur superficie approchée.

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucunes dérogations, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE I - ZONE UA

##### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre de la ville, sur la rive droite de l'Aisne.

Elle a vocation à accueillir des habitations, des commerces et services, des équipements et des activités non nuisantes, sous forme de constructions denses généralement implantées en ordre continu.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondations à l'intérieur de laquelle s'appliquent les prescriptions du PPRi joint en annexe du dossier de P.L.U. ; elle est identifiée par le **secteur UAi**.

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

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les activités industrielles,
- 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,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les activités agricoles et les bâtiments liés à cet usage,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les exhaussements.
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

##### ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

###### 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 UA 1, sont autorisées sous conditions :**

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, à condition qu'ils soient liés à des garages, stations-service et ateliers de réparations pour véhicules automobiles ou à des chaufferies d'immeubles.
- Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en oeuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances.
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- **Dans le secteur UA<sub>i</sub>**, les constructions et opérations autorisées seront limitées à celles admises par le P.P.Ri.

## **ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

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

### **3.1. Accès**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins 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.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections des voies.
- Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

### **3.2. Voirie**

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **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 à 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 demandés 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 UA 5 - CARACTÉRISTIQUES 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 UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites. Les constructions qui ne seraient pas édifiées à l'alignement devront observer une marge de recul de 3 m au moins de l'alignement.

**6.2.** Toutefois, l'implantation à l'alignement est obligatoire en bordure des voies suivantes : Avenue A. France - Avenue J. Jaurès - Boulevard de la 4<sup>e</sup> Armée - Place A. France - Place de Caen - Rond-Point E. Zola - Rues Carnot, Colbert, E. Dolet, E. Quinet, Lejoy, Linard, d'Orgueil, P.Curie, Renan, R. de Sorbon, Taine, Thiers.

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

- a) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- b) Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 50 m de front sur rue ou présente une façade sur rue d'au moins 50 m de longueur,
- c) Pour les annexes sur les parcelles riveraines des voies énumérées au § 6.2,
- 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.
- f) Pour assurer et maintenir un front bâti cohérent avec les constructions immédiates.
- 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.

**6.4.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance de 2 m est admise lorsque la règle édictée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou des lignes qui en tiennent lieu.

### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

7.1. Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (marge de recul obligatoire, limite effective de voie privée), les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives.

Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur, et en limite de fond de parcelle, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur, en tout point n'excède pas 4 m en limite de propriété.

Au cas où la construction n'est pas implantée en limite séparative, 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 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 le point le plus proche de la limite séparative et l'égout de toiture de la construction projetée, sans être inférieure à 3 m, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

7.2. Toutefois, sur les parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 8 m, les constructions à usage d'habitat, de commerce ou de bureau seront obligatoirement édifiées d'un mitoyen à l'autre.

Cette obligation est étendue aux parcelles ayant jusqu'à 12 m de largeur en bordure des voies suivantes Avenue A. France - Boulevard de la 4ème Armée - Pl. A. France - Place de Caen - Rond-Point E. Zola - Rues Carnot, Colbert, E. Dolet, E. Quinet, Lejoy, Linard, d'Orgueil, P. Curie, Renan, R. de Sorbon, Taine, Thiers.

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

- a) lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- b) lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- c) lorsqu'il y a création de "cours communes" dans les conditions fixées aux articles R.451 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 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 UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé.

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

Sur les terrains à usage exclusif d'habitat ou de bureaux, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70 % de la surface de la parcelle.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les autres terrains.

## **ARTICLE UA 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. La ligne d'égout d'une construction nouvelle doit être sensiblement équivalente à celle d'au moins une des constructions voisines.

**10.2.** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée avec combles aménageables.

**10.3.** Toutefois pour les autres - bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 10 mètres au faîtage.

## **ARTICLE UA 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 ces dernières.
- Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

### **11.2. Toitures**

#### **a) Types de couvertures autorisés**

- Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente traditionnelle,
- Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions suivantes: ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas, ainsi que pour les adjonctions limitées à des immeubles existants,
- Les toitures "terrasse" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ... ou pour les constructions de "type contemporain si cet élément est justifié par le parti architectural retenu.

#### **b) Matériaux de couverture autorisés**

- *Bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, y compris les adjonctions:*
  - \* Ardoise naturelle de petit format,
  - \* Bardeaux type "Vertuile" ou "Shingles" de ton schiste,
  - \* Carreaux de petit format de fibre-ciment de ton schiste,
  - \* Tuiles terre cuite ou vieilles,
  - \* Tuiles mécaniques dans le respect des tons cités ci-dessus.



- *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.

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. Murs et revêtements extérieurs**

En cas de réfection de façades en pierres ou en briques, recouvertes d'enduit ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

*Sont interdits :*

- les imitations de matériaux naturels, par peinture, 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, parpaings...,
- les bardages en tôle ondulée,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives,
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc.

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

*Sont interdits :*

- les couleurs violentes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- la pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminent sur le bâti traditionnel et de la reconstruction car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.

### **11.5 Clôtures sur voies publiques**

- L'alignement sera de préférence matérialisé par une clôture continue de limite séparative à limite séparative.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m, celle des murs bahuts à 0,80 m.
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste.
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.
- Sont interdits :
- Les éléments de clôture pleins ou ajourés préfabriqués en ciment,
- les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

### **11.6. Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat.

## **ARTICLE UA 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 :
  - . 1 place de stationnement ou de garage par habitation ou par logement,
  - . 1,5 place de parking par logement pour les habitations collectives 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 oeuvre nette.
- Pour les établissements industriels ou artisanaux autorisés par le règlement :
  - . Aire suffisante pour le garage du matériel roulant, la livraison et le chargement,
  - . Parking suffisant pour le personnel et l'éventuelle clientèle.
- Pour les autres constructions :

Le nombre de places de stationnement sera fixé lors de la demande de permis de construire, compte tenu de la localisation, de l'importance et de l'occupation de la construction projetée, ainsi que de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

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 UA 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 devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie, ou être plantés, à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.
- 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 UA 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non réglementé.

## **CHAPITRE II - ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UB correspond aux quartiers dont le développement est récent. Elle est à vocation principale d'habitat et comporte de nombreux équipements publics.

Elle comprend un **secteur UBs** réservé aux équipements scolaires, et pédagogiques, de sports, de loisirs et de tourisme.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondations à l'intérieur de laquelle s'appliquent les prescriptions du PPRi joint en annexe du dossier de P.L.U. ; elle est identifiée par le **secteur UBi**.

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

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les activités industrielles,
- 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,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les activités agricoles et les bâtiments qui y sont liés,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules, les exhaussements et affouillements de sols,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **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 Rehel 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 UB 1, sont autorisées sous conditions :**

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en oeuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances.
- Les installations classées pour la protection soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune gêne, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, à condition qu'ils soient liés à des garages, stations-service et ateliers de réparations pour véhicules automobiles ou à des chaufferies d'immeubles.
- Les garages, annexes et abris de jardin sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.
- **Dans le secteur UBs** : les équipements scolaires, pédagogiques, de sports, de loisirs, et de tourisme et les constructions à usage d'habitation ou de gardiennage qui y sont liées ainsi que les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêt collectifs,
- **Dans le secteur UBi**, les constructions et opérations autorisées seront limitées à celles admises par le P.P.Ri.

## **ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

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

### **3.1. Accès**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins 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.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections des voies.
- Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des 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, etc...

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

## **ARTICLE UB 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 à 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 UB 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 UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Les constructions doivent être édifiées :

- a) à 5 m au moins de l'alignement, en bordure des voies de largeur supérieure à 10 m,
- b) à 10 m au moins de l'axe de la voie ou de la future voie, en bordure des autres voies.

**6.2.** Toutefois, l'implantation à l'alignement est obligatoire en bordure des voies suivantes : Rue E. Dolet – Rue du Four à Chaux (entre la place de l'Agriculture et le chemin des Petits Arbres) – Rue de l'Agriculture (entre la Place du Cimetière et le boulevard des Petits Monts) – Place du Cimetière – Boulevard des Petits Monts.

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

- a) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- b) Lorsque le projet de construction s'appuie sur un bâtiment existant en bon état et dans le prolongement de celui-ci,
- c) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble (groupe d'habitation, lotissement),
- d) Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 50 m de front sur rue ou présente une façade sur rue d'au moins 50 m de longueur,
- e) 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.
- f) Pour assurer et maintenir un front bâti cohérent avec les constructions immédiates.
- g) 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.

**6.4.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance de 2 m est admise lorsque la règle édictée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou des lignes qui en tiennent lieu.

### **ARTICLE UB 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 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 d'habitation ou de travail.

**7.2.** Toutefois, des implantations en limite sont possibles dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :

- pour des bâtiments de hauteur inférieure à la hauteur définie à l'article 10.2 (soit 7 m à l'égout de toiture ou R + 1),
- 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.

Au de là de la bande de 20 m, seuls les bâtiments dont la hauteur en tout point n'excède pas 4,00 m peuvent être autorisés en limite séparative.

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

- a) Lorsque le projet de construction s'appuie sur un bâtiment existant en bon état construit et dans le prolongement de celui-ci,
- c) Lorsqu'il y a création de "cours communes" dans les conditions fixées aux articles R.451 et suivants du Code de l'urbanisme,
- d) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- e) Pour les annexes, garages et abris de jardin,
- f) 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,
- g) 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 UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

## **ARTICLE UB 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 UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

**10.2.** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée avec combles aménageables.

**10.3.** Toutefois pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 10 mètres au faîtage.

**10.4.** Il n'est pas fixé de hauteur 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.

**10.5.** La hauteur en tout point d'un immeuble collectif est limitée à R + 4 lorsque le bâtiment est édifié sur un terrain dont la superficie est supérieure à 2000 m<sup>2</sup>.

Cependant, cette hauteur maximum sera réduite à 3 étages droits au-dessus du rez de chaussée pour les immeubles ou parties d'immeubles édifiées sur des terrains situés à une cote égale ou supérieure à 85 m NGF.

## **ARTICLE UB 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 ces dernières.
- Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

### **11.2. Toitures**

#### **Types de couvertures autorisés**

- Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente traditionnelle,
- Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions suivantes: ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas, ainsi que pour les adjonctions limitées à des immeubles existants,
- Les toitures "terrace" 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.



**Matériaux de couverture autorisés**

- *Bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, y compris les adjonctions :*
  - \* Ardoise naturelle de petit format,
  - \* Bardeaux type "Vertuile" ou "Shingles" de ton schiste,
  - \* Carreaux de petit format de fibre-ciment de ton schiste,
  - \* Tuiles terre cuite ou vieilles,
  - \* Tuiles mécaniques dans le respect des tons cités ci-dessus.
  
- *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.

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. Murs et revêtements extérieurs**

En cas de réfection de façades en pierres ou en briques, recouvertes d'enduit ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

*Sont interdits :*

- les imitations de matériaux naturels, par peinture, 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, parpaings...,
- les bardages en tôle ondulée,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives,
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc.

**11.4. Ouverture/ menuiseries**

*Sont interdits :*

- les couleurs violentes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- la pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminent sur le bâti traditionnel et de la reconstruction car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.

**11.5. Clôtures sur voies publiques**

- L'alignement sera de préférence matérialisé par une clôture continue de limite séparative à limite séparative.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m, celle des murs bahuts à 0,80 m.
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste.
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.

*Sont interdits :*

- Les éléments de clôture pleins ou ajourés préfabriqués en ciment,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

### **11.6. Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat.

### **11.7. Extensions des constructions, garages, annexes et abris de jardin**

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume, leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

## **ARTICLE UB 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 oeuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'activités, d'artisanat, de commerce, 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 UB 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 devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie, ou être plantés, à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.
- 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 UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non réglementé

## **CHAPITRE III - ZONE UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone proche du centre de densité moyenne, elle comporte actuellement des affectations diverses et sont susceptibles de mutations.

Elle comprend un **secteur UCa** où la hauteur des constructions peut atteindre R+3.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondations à l'intérieur de laquelle s'appliquent les prescriptions du PPRi joint au dossier de P.L.U. ; elle est identifiée par le **secteur UCi**.

Une partie de la zone est concernée par les risques engendrés par la station de semences et les silos de stockage de Champagne Céréales, pour lesquels l'exploitant a l'obligation de réaliser une étude de danger qui donne la mesure exacte du risque, et expose les dispositions à prendre en compte pour ramener le danger au périmètre légal de " une fois et demi " la hauteur du silo.

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

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les activités industrielles,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravaning, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les activités agricoles et les bâtiments qui y sont liés,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules, les exhaussements et affouillements de sols,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UC 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 UC 1, sont autorisées sous conditions :**

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les installations classées pour la protection soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune gêne, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en oeuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, à condition qu'ils soient liés à des garages, stations-service et ateliers de réparations pour véhicules automobiles ou à des chaufferies d'immeubles.
- Les garages, annexes et abris de jardin sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- 
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

### **3.1. Accès**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins 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.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections des voies.
- Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des 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, etc...

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

## **ARTICLE UC 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 à 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 UC 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 UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- a) à l'alignement des voies existantes ou à construire, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites,
- b) en recul de 5 m au moins de l'alignement.

6.2. Toutefois, l'implantation à l'alignement est obligatoire en bordure de l'Avenue Gambetta et de la place Chaigneau. En revanche, l'implantation à l'alignement est prohibée en bordure de l'avenue Bourgoin et du chemin de la sucrerie.

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

- a) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- b) Lorsque le projet de construction s'appuie sur un bâtiment existant en bon état et dans le prolongement de celui-ci,
- c) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble (groupe d'habitation, lotissement),
- 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) Pour assurer et maintenir un front bâti cohérent avec les constructions immédiates.
- f) 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.

**6.4.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance de 2 m est admise lorsque la règle édictée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou des lignes qui en tiennent lieu.

### **ARTICLE UC 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 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 d'habitation ou de travail.

**7.2.** Toutefois en bordure de l'avenue Gambetta et de la place Chaigneau. La construction en ordre continu d'une limite à l'autre est obligatoire dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement.

**7.3.** Toutefois, des implantations en limite sont possibles dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :

- pour des bâtiments de hauteur inférieure à la hauteur définie à l'article 10,
- 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.

Au delà de la bande de 20 m, seuls les bâtiments dont la hauteur en tout point n'excède pas 4,00 m peuvent être autorisés en limite séparative.

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

- a) Lorsque le projet de construction s'appuie sur un bâtiment existant en bon état construit et dans le prolongement de celui-ci,
- b) Lorsqu'il y a création de "cours communes" dans les conditions fixées aux articles R.451 et suivants du Code de l'urbanisme,
- c) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- d) Pour les annexes, garages et abris de jardin,
- e) 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,
- f) 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 UC 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 UC 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE UC 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 à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée avec combles aménageables.

Toutefois pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 10 mètres au faîtage.

**10.3. Dans le secteur UCa,** la hauteur des constructions est portée à 12 mètres à l'égout de toiture, soit 3 étages au dessus du rez-de-chaussée avec combles aménageables.

**10.4.** La ligne d'égout d'une construction nouvelle doit être sensiblement équivalente à celle d'au moins une des constructions voisines.

**10.5.** Il n'est pas fixé de hauteur 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.

## **ARTICLE UC 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 ces dernières.
- Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

### **11.2. Toitures**

#### **Types de couvertures autorisés**

- Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente traditionnelle.
- Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions suivantes: ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas, ainsi que pour les adjonctions limitées à des immeubles existants.
- 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.



**Matériaux de couverture autorisés**

- *Bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, y compris les adjonctions :*
  - \* Ardoise naturelle de petit format,
  - \* 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.

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. Murs et revêtements extérieurs**

En cas de réfection de façades en pierres ou en briques, recouvertes d'enduit ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

*Sont interdits :*

- les imitations de matériaux naturels, par peinture, 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, parpaings...,
- les bardages en tôle ondulée,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives,
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc.

**11.4. Ouverture/ menuiseries**

*Sont interdits :*

- les couleurs violentes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- la pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminent sur le bâti traditionnel et de la reconstruction car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.

**11.5 Clôtures sur voies publiques**

- L'alignement sera de préférence matérialisé par une clôture continue de limite séparative à limite séparative.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m, celle des murs bahuts à 0,80 m.
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste.
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.
- Le prolongement ou la réfection d'une clôture existante pourra être réalisé dans le respect des caractéristiques de la clôture d'origine.

*Sont interdits :*

- Les éléments de clôture pleins ou ajourés préfabriqués en ciment,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

### **11.6. Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat.

### **11.7. Extensions des constructions, garages, annexes et abris de jardin**

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume, leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

## **ARTICLE UC 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 :
  - . deux places de stationnement en plus du garage par habitation individuelle,
  - . 1,5 places de parking par logement pour les habitations collectives ou 1 place lorsqu'il s'agit de logements sociaux aidés par l'Etat.
- 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 oeuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'activités, d'artisanat, de commerce, 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 UC 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 devront recevoir un aménagement végétal sur 15% minimum de leur superficie, ou être plantés, à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.
- 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 UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non réglementé.

## CHAPITRE IV - ZONE UD

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone urbaine périphérique à faible densité où prédominent les maisons individuelles.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondations à l'intérieur de laquelle s'appliquent les prescriptions du PPRi joint au dossier de P.L.U. ; elle est identifiée par le **secteur UDi**.

Une partie de la zone est concernée par les risques engendrés par la station de semences et les silos de stockage de Champagne Céréales, pour lesquels l'exploitant a l'obligation de réaliser une étude de danger qui donne la mesure exacte du risque, et expose les dispositions à prendre en compte pour ramener le danger au périmètre légal de " une fois et demi " la hauteur du silo.

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

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les activités industrielles,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravaning, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les activités agricoles et les bâtiments qui y sont liés,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules, les exhaussements et affouillements de sols,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **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 UD 1, sont autorisées sous conditions :**

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les installations classées pour la protection soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune gêne, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en oeuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, à condition qu'ils soient liés à des garages, stations-service et ateliers de réparations pour véhicules automobiles ou à des chaufferies d'immeubles.
- Les garages, annexes et abris de jardin sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- **Dans le secteur UDi**, les constructions et opérations autorisées seront limitées à celles admises par le P.P.Ri.

## **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

### **3.1. Accès**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins 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.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections des voies.
- Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des 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, etc...

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

## **ARTICLE UD 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 à 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 UD 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 UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- a) à 5 m au moins de l'alignement en bordure des voies de largeur supérieure à 10 m,
- b) à 10 m au moins de l'axe de la voie, en bordure des autres voies.

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

- a) Lorsque le projet de construction s'appuie sur un bâtiment existant en bon état et dans le prolongement de celui-ci,
- b) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble (groupe d'habitation, lotissement),
- c) Pour les garages lorsque la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie, de rendre impossible la réalisation de la plate-forme d'attente pour sortie particulière de voiture prévue à l'article 3.3. Dans ce cas, la construction ne pourra être édifiée à moins de 6 m de l'axe de la voie,
- 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 UD 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'égoût de 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 d'habitation ou de travail.

7.2. Toutefois, des implantations en limite sont possibles dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :

- pour des bâtiments de hauteur inférieure à la hauteur définie à l'article 10,
- 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.

Au delà de la bande de 20 m, seuls les bâtiments dont la hauteur en tout point n'excède pas 4,00 m peuvent être autorisés en limite séparative.

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

- a) Lorsque le projet de construction s'appuie sur un bâtiment existant en bon état construit et dans le prolongement de celui-ci,
- b) Lorsqu'il y a création de "cours communes" dans les conditions fixées aux articles R.451 et suivants du Code de l'urbanisme,
- c) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- d) Pour les annexes, garages et abris de jardin,
- e) 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,
- f) Pour assurer et maintenir un front bâti cohérent avec les constructions immédiates.
- g) 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 UD 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 UD 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 UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

**10.2.** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée avec combles aménageables.

Toutefois pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 10 mètres au faitage.

**10.3.** Il n'est pas fixé de hauteur 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.

## **ARTICLE UD 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 ces dernières.
- Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

### **11.2. Toitures**

#### **Types de couvertures autorisés**

- Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente traditionnelle.
- Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions suivantes: ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas, ainsi que pour les adjonctions limitées à des immeubles existants.
- 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.

#### **Matériaux de couverture autorisés**

- *Bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, y compris les adjonctions :*
  - \* Ardoise naturelle de petit format,
  - \* 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.

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. Murs et revêtements extérieurs**

En cas de réfection de façades en pierres ou en briques, recouvertes d'enduit ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

*Sont interdits :*

- les imitations de matériaux naturels, par peinture, 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, parpaings...,
- les bardages en tôle ondulée,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives,
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc.

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

*Sont interdits :*

- les couleurs violentes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- la pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminent sur le bâti traditionnel et de la reconstruction car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.

### **11.5 Clôtures sur voies publiques**

- L'alignement sera de préférence matérialisé par une clôture continue de limite séparative à limite séparative.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m, celle des murs bahuts à 0,80 m.
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste.
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.
- Le prolongement ou la réfection d'une clôture existante pourra être réalisé dans le respect des caractéristiques de la clôture d'origine.

*Sont interdits :*

- Les éléments de clôture pleins ou ajourés préfabriqués en ciment,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

### **11.6. Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat.

### **11.7. Extensions des constructions, garages, annexes et abris de jardin**

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume, leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

## **ARTICLE UD 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 :
  - . deux places de stationnement en plus du garage par habitation individuelle,
  - . 1,5 places de parking par logement pour les habitations collectives ou 1 place lorsqu'il s'agit de logements sociaux aidés par l'Etat.
- 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 oeuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'activités, d'artisanat, de commerce, 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 UD 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 devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie, ou être plantés, à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.
- 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 UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non réglementé

## CHAPITRE V - ZONE UZ

**La zone UZ**, zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services et aux installations à nuisances. Elle recouvre les implantations industrielles imbriquées dans le tissu urbain et notamment la zone de Pargny et la zone de l'Etoile.

Une partie de la zone est concernée par les risques engendrés par la station de semences et les silos de stockage de Champagne Céréales, pour lesquels l'exploitant a l'obligation de réaliser une étude de danger qui donne la mesure exacte du risque, et expose les dispositions à prendre en compte pour ramener le danger au périmètre légal de " une fois et demi " la hauteur du silo.

Elle comprend :

- **le secteur UZa** qui se trouve au contact direct de zones d'habitat, dans lequel ne sont autorisés que les établissements peu nuisants et où des prescriptions particulières sont imposées en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments et leurs abords.
- **les secteurs UZb, UZc et UZe correspondant à la zone d'activités de l'Etoile :**
  - \* **UZb** correspondant à un cône de vues sur le centre ancien de Reethel qu'il convient de préserver, et pour lequel seul l'article 10 relatif à la hauteur des constructions le différencie de la réglementation de l'ensemble de la zone,
  - \* **UZe** étant réservé aux activités peu nuisantes notamment commerces, bureaux, services, hôtellerie, loisirs, etc.,
  - \* **UZc** étant réservé zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services et aux installations à nuisances
- **le secteur UZi**, concerné par le risque d'inondation liée aux crues de l'Aisne. Dans ce secteur, identifié par un indice « i », s'appliquent les prescriptions du PPRi (dont le dossier est annexé au P.L.U.).
- **le secteur UZai**, englobant des terrains situés autour du silo de Champagne - Céréales, au contact direct de zones d'habitat ( indice " a " ), et concernés par le risque d'inondation liée aux crues de l'Aisne ( indice " i " ).

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

#### **1.1. Dans toute la zone, sont interdits :**

- Les nouveaux bâtiments à usage agricole, sauf cas visés à l'article UZ2,
- Les dépôts de toute nature, sauf ceux visés à l'article UZ2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

#### **1.2. Dans les secteurs UZa et UZai, sont interdites :**

- Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation et toute construction abritant une activité incompatible avec le voisinage des zones d'habitat.

#### **1.3. Dans le secteur UZe sont interdites :**

- les constructions à usage industriel.

**ARTICLE UZ 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.
5. Le volet paysager annexé à la note de présentation du dossier de révision d'urgence du POS insiste sur le soin à apporter au traitement des abords de la déviation de la RN 51 et des entrées de ville. Ces considérations s'appliquent naturellement à la zone UZe de l'Etoile qui a fait l'objet d'une étude d'aménagement spécifique destinée à lever les contraintes créées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (amendement Dupont).

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

**Dans les secteurs UZb, UZc et UZe :**

- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des services d'intérêts collectifs (par exemple, caserne de pompiers, de gendarmerie et leurs logements, maison de retraite...),
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- Les modifications et extensions limitées des bâtiments existants sans changement de vocation,
- Les dépôts liés aux activités, sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour l'environnement et à condition de veiller à leur intégration dans le site, et sous réserve des dispositions de l'article UZ 13,
- Les installations classées, à condition que leur implantation ou leur extension ne grève pas les terrains constructibles à usage d'habitat appartenant à des tiers, d'aucun périmètre de protection prévu par la réglementation des installations classées.

**Dans toute la zone UZ sauf dans les secteurs cités précédemment :**

- Les activités économiques agricoles si elles ont un caractère industriel ou commercial
- Les commerces dont la superficie est supérieure à 300 m<sup>2</sup>

- la reconstruction après sinistre de toute construction dont la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, à condition qu'ils soient liés à des garages, stations-service et ateliers de réparations pour véhicules automobiles ou à des chaufferies d'immeubles,
- Les dépôts dès lors qu'ils représentent soit un stockage de matières brutes destinées à la fabrication, soit un stockage de produits finis avant expédition,
- Les modifications et extensions limitées des bâtiments existants sans changement de vocation,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des services d'intérêts collectifs
- Les constructions de toute nature et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire,
- **Dans les secteurs UZi et UZai**, les constructions et opérations autorisées seront limitées à celles admises par le P.P.Ri. et non interdites par l'article UZ1.

### **ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, 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'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- En particulier, les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes au public, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

- Les sorties particulières des véhicules sur les voies publiques doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10 % de déclivité sur une longueur minimum de 10 m comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections des voies.
- Aucun accès à partir de la déviation de la R.N.51 ne sera autorisé.

### **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 au public doivent présenter une largeur minimale de chaussée de 7 m et une largeur de plate-forme de 10 mètres.
- Les voies privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, à leurs visiteurs et leurs fournisseurs : largeur de plate-forme de 6 m avec chaussée de 4 m.
- S'il est nécessaire que les véhicules pénètrent à l'intérieur d'une parcelle, ils devront pouvoir le faire en marche avant et ressortir de même. Il pourra être dérogé à cette obligation toutes les fois que la voie publique n'assurera pas d'autre fonction que celle de desserte.

## **ARTICLE UZ 4 - DÉSSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **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 à 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**

Pour les ensembles nouveaux de constructions, les réseaux intérieurs à l'opération devront être obligatoirement enterrés, sauf s'il existe une impossibilité technique insurmontable.

Les plans et notes de calcul des travaux de viabilité de chaque parcelle seront soumis à l'approbation préalable des services concessionnaires et exploitants des réseaux, et de l'aménageur.

**ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

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

**6.1. les constructions doivent être édifiées :**

- a) à 10 m au moins de l'alignement, en bordure des voies de largeur supérieure à 10 m,
- b) à 15 m au moins de l'emprise publique ou de la future emprise publique définie par un emplacement réservé, en bordure des autres voies,
- c) La façade de tout bâtiment, ou partie de la façade en cas de décroché, sera obligatoirement implantée à 10 mètres au minimum de l'alignement des voies de desserte et à 40 m au minimum de l'axe de l'autoroute A 34.

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

- a) pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux, hôtels, restaurants et loisirs, les installations de contrôle des accès et les équipements techniques publics (transformateurs électriques par exemple),
- b) lorsque le projet de construction s'appuie sur un bâtiment existant en bon état et dans le prolongement de celui-ci.

- c) pour les extensions de bâtiments existants à usage d'activités, eux-mêmes implantés à l'alignement.
- d) pour les annexes, garages et abris de jardin liés aux habitations autorisées sur la zone
- e) 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,
- f) pour assurer et maintenir un front bâti cohérent avec les constructions immédiates.
- g) 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.

6.3. En bordure de la RD 985 entrée nord de Rethel, les constructions devront observer un recul de 30 m au moins de l'axe de la chaussée entre l'échangeur et le carrefour giratoire de l'Etoile.

### **ARTICLE UZ 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 5 mètres**.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 m, si le mur latéral ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

7.2. **Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles :**

- \* Sauf au contact des zones d'habitat (UB, UBs, UD et 1AU), à condition que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu), ou pour des bâtiments d'une hauteur en tout point inférieure à 4 m.
- \* à condition que des mesures spéciales soient prises **pour éviter la propagation des incendies** (murs, coupe-feu),
- \* pour les annexes d'une hauteur en tout point **inférieure à 4 mètres**.

7.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (station d'épuration, de pompage, poste de transformation électrique, canalisations de transport, ...).

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

Article non réglementé

### **ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1. **Rappel** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures pour les bâtiments à usage d'habitations, de bureaux, hôtels, restaurants et loisirs, et au sommet de l'acrotère pour les autres bâtiments.



Des hauteurs plus élevées pourront être autorisées pour des équipements spécifiques et installations techniques, si un processus industriel particulier l'impose, et à condition d'apparaître discrètement dans le paysage et de présenter une architecture en harmonie avec les autres bâtiments.

**10.2. Dans les secteurs UZc et UZb :** La hauteur des constructions à usage d'habitation, bureaux, hôtels, restaurants et loisirs ne doit pas excéder 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée

Les façades autres que des bâtiments à usage d'habitation, bureaux, hôtels, restaurants et loisirs, visibles depuis l'A.34 devront être perçues comme construites avec des toits plats (fausses terrasses autorisées sous réserve d'acrotère horizontale et d'une hauteur suffisante pour masquer la pente des couvertures).

**10.3. Dans le secteur UZe,** la hauteur des bâtiments autres qu'à usage d'habitation, bureaux, hôtels, restaurants et loisirs est limitée à 9 mètres.

**10.4.** Des hauteurs plus élevées pourront être autorisées pour des équipements spécifiques et installations techniques, si un processus industriel particulier l'impose, et à condition d'apparaître discrètement dans le paysage et de présenter une architecture en harmonie avec les autres bâtiments.

**10.5. Dans le secteur UZb,** la volumétrie des constructions et installations ne devra pas obérer la vue sur l'église St Nicolas et le centre ancien depuis l'A.34. Ce point sera apprécié à l'examen du volet paysager joint au dossier de permis de construire (simulation – photo du projet).

**10.6. Dans le secteur UZa,** la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 mètres.

**10.7. Dans le reste de la zone :** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée.

## **ARTICLE UZ 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Préambule :**

**Dans l'ensemble de la zone UZ,** les constructions et installations autorisées devront être conçues dans l'objectif d'une qualité architecturale et urbaine et devront participer par cet objectif à un effet harmonieux.

**Dans les secteurs UZb, UZc et UZe,** une attention particulière sera apportée aux façades vues des voies de desserte et à celles vues de l'A.34.

**Pour le secteur UZe,** les règles d'implantation, de gabarits, de matériaux et de couleurs définies ci-dessous garantissent cet effet d'ensemble :

### **11.2. Implantation (dans les secteurs UZb, UZc et UZe):**

Les bâtiments, sauf si impossibilité technique, auront leur façade principale (façade d'entrée) orientée parallèlement aux voies de desserte.

### **11.3. Volumétrie (dans les secteurs UZb, UZc et UZe):**

Les constructions projetées seront constituées d'un volume simple, voire de deux volumes simples juxtaposés, à dominante horizontale en évitant les décrochés.

Les façades des bâtiments autres qu'à usage d'habitations, bureaux, hôtels, restaurants et loisirs, devront être perçues depuis l'A.34 comme construites avec des toits plats (fausses terrasses autorisées sous réserve d'acrotère horizontale et d'une hauteur suffisante pour masquer la pente des couvertures).

*Sont interdits :*

- les volumes annexes accolés inférieurs à 20 % du volume principal,
- les volumétries compliquées,
- les toitures à une ou plusieurs pentes sauf pour les bâtiments à usage d'habitations, bureaux, hôtels, restaurants et loisirs.

#### 11.4. Matériaux (dans l'ensemble de la zone UZ):

*Sont interdits :*

- les couvertures et bardages en tôle non peinte,
- 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 plaques de ciment.

#### 11.5. Couleurs

***Sont interdits (dans toute la zone UZ) :***

- les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes),
- tout effet de rayures.
- **Dans les secteurs UZb, UZc et UZe**, les bâtiments autres qu'à usage d'habitation, bureaux, hôtels, restaurants et loisirs, seront de teintes sombres choisies parmi les références RAL ci-dessous.

RAL 6007	Vert Bouteille	RAL 7012	Gris Basalte
RAL 6008	Vert Brun	RAL 7013	Gris Brun
RAL 6009	Vert Sapin	RAL 7015	Gris Ardoise
RAL 7000	Petit-Gris	RAL 7016	Gris Anthracite
RAL 7001	Gris-Argent	RAL 7022	Gris terre d'ombre
RAL 7002	Gris Olive	RAL 7023	Gris Béton
RAL 7003	Gris Mousse	RAL 7024	Gris Graphite
RAL 7004	Gris Sécurité	RAL 7026	Gris Granit
RAL 7005	Gris Souris	RAL 7030	Gris Pierre
RAL 7006	Gris Beige	RAL 7031	Gris Bleu
RAL 7009	Gris Vert	RAL 7033	Gris Ciment
RAL 7010	Gris Tente	RAL 7044	Gris Soie
RAL 7011	Gris Fer	RAL 5000	Bleu violet

D'autres teintes sont possibles avec l'accord simultané du Maire et du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P.).

#### 11.6. Enseignes et signalétique :

*Sont interdits :*

- les enseignes, panneaux publicitaires et signalétique implantés dans les parties du terrain, situées entre les bâtiments construits et l'A.34.

### 11.7. Clôtures (sur l'ensemble de la zone UZ):

- **Les clôtures** ne sont pas obligatoires. Toutefois, si elles s'avèrent nécessaires, elles seront d'un modèle simple et léger. Leur hauteur est limitée à 2,00 m. Elles pourront être doublées (non systématiquement) d'une haie vive d'essences locales non continue et non régulière et plus ou moins dense selon l'architecture des bâtiments, accompagnant ainsi le bâti et contribuant à sa mise en valeur.

*Sont interdits:*

- les éléments de clôture préfabriqués en ciment pleins ou ajourés.
- les murs pleins et les murs bahut supérieurs à 40 cm.

### 11.8. Toitures (sauf dans les secteur UZb, UZc et UZe) :

- Les toitures seront de préférence de teinte schiste.
- Les toitures seront à faibles pentes. Les toitures de type terrasse seront autorisées pour les ouvrages techniques spécifiques, tels que réservoirs, silos, transformateurs, ... et si le parti architectural retenu l'exige.

## **ARTICLE UZ 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit :

- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :
  - \* Aire suffisante pour le garage du matériel roulant, la livraison et le chargement,
  - \* Parking du personnel d'au moins une place pour trois emplois.
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette.
- Pour les habitations autorisées : Deux places de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les autres constructions : Le nombre de places de stationnement sera fixé lors de la demande de permis de construire, compte tenu de la localisation, de l'importance et de l'occupation de la construction projetée, ainsi que de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

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 UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

- Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées ou plantées d'essences locales, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur UZa**, la densité des arbres de haute tige ne sera pas inférieure à 1 pour 100 m<sup>2</sup> de terrain engazonné.

**Dans les secteurs UZb, UZc et UZe :**

- L'aménagement du Parc d'activités de l'Etoile et le traitement des espaces privatifs doivent contribuer à la mise en valeur de l'image commerciale des entreprises installées.
- Celle-ci sera assurée par un traitement qualitatif des espaces extérieurs, comportant des aménagements paysagers pouvant mettre en valeur les installations et dissimulant les parties les moins valorisantes.
- **Les espaces inoccupés côté A.34** seront obligatoirement engazonnés, sans autres plantations sur une bande d'au moins 15 mètres le long de la limite du secteur UZc longeant l'A.34.
- **Les zones de stockage seront obligatoirement implantées** de façon à ne pas être visibles depuis l'A.34.
- **Plantations**
  - \* **Dans les secteurs UZe et UZc :**  
Les places de stationnement et les parties non construites et non destinées au stockage, seront agrémentées de plantations afin d'éviter un bloc minéral trop important. Il sera planté au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.  
Les plantations seront à base d'essences locales et multiples.
  - \* **Dans le secteur UZb :**  
Les plantations ne devront pas masquer le cône de vue depuis l'A.34 vers le centre ancien et l'église St Nicolas.

#### **ARTICLE UZ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

## 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'approprier 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

## **CHAPITRE II - ZONE 2AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Rethel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. Il importe de ne pas obérer son avenir. Cette zone est inconstructible dans l'immédiat sauf pour des équipements publics et des équipements et des ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

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 AU1 n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. 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 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions de toute nature,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravaning, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- Les dépôts de toute nature,
- 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 2AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **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 2AU 1, sont autorisées sous conditions :**

- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.
- Le changement d'affectation des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 2AU 1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...)
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute correspondant à celle détruite.

**ARTICLES 2AU 3 à 2AU 14**

Se référer aux dispositions des articles 1AU 3 à 1AU 14.

### **CHAPITRE III - ZONE 1AUZ**

La zone **1AUZ** est une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cette zone est réservée aux activités industrielles, commerciales, d'hôtellerie, de restauration, artisanales et de services et aux installations à nuisance, qui sera urbanisée en priorité.

Elle comprend :

- **un secteur 1AUZi**, car une partie de la zone 1AUZ est soumise aux risques d'inondations ; à l'intérieur de ce secteur s'appliquent les prescriptions du Plan de Préventions des Risques d'inondations (P.P.R.i) joint en annexe du dossier de P.L.U.
- **un secteur 1AUZp**, délimité au nord de la R.N.51 (future A.34), spécifique au Parc d'Activités Départemental de Rethel, et dont la Zone d'Aménagement Concerté a été créée par un arrêté préfectoral n°2010-460 du 27 juillet 2010.

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 1AUZ ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la 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 les orientations d'aménagement et le règlement.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AUZ n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les problèmes d'équipement pouvant survenir lors de l'aménagement de cette zone peuvent être résolus par exemple par le biais de la P.V.R. (Participation Voirie et Réseaux) ou le recours à la procédure de Zone d'Aménagement Concerté ou de Programme d'Aménagement d'Ensemble.

#### **ARTICLE 1AUZ - 1 / TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

##### **1.1. Sont interdits dans toute la zone :**

- Toute construction nouvelle à usage d'habitation et leurs annexes, hormis celles autorisées à l'article 1AUZ.2,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les dépôts de toute nature, hormis ceux autorisés à l'article 1AUZ.2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, aires de jeux et de sports, garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de caravanage et les terrains de camping,

- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du code de l'urbanisme.
- Le changement de destination des constructions existantes, dès lors que cette destination n'est pas autorisée dans la zone.

**1.2. Sont interdits en plus dans le secteur 1AUZp :**

- Les activités commerciales (non compris les espaces de vente éventuels directement liés aux activités autorisées dans le parc d'activités départemental et les services aux entreprises),
- Les dépôts à l'air libre de ferrailles, matériaux et combustibles solides, nonobstant ce qui est autorisé à l'article 2.3.

**ARTICLE 1AUZ - 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 les bandes définies au plan n°4E de part et d'autre de l'A.34 et de la R.N.51 (future A34), les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux n°99/219 du 5 mai 1999 et n°2010-198 et n°2010-199 du 5 mai 2010, 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.
- 5 - En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

**2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 1AUZ 1, sont autorisées sous conditions, hormis dans le secteur 1AUZp :**

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- Les activités économiques agricoles si elles ont un caractère industriel ou commercial,
- Les activités commerciales, artisanales, de bureau, de service ou d'hôtellerie peu nuisantes,



- Les commerces, dont la superficie est supérieure à 300 m<sup>2</sup>,
- la reconstruction après sinistre de toute construction dont la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les dépôts dès lors qu'ils représentent, soit un stockage de matières brutes destinées à la fabrication, soit un stockage de produits finis avant expédition,
- Les installations et travaux divers suivants : les aires de stationnement,
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, à condition qu'ils soient liés à des garages, stations-service et ateliers de réparations pour véhicules automobiles ou à des chaufferies d'immeubles,
- Les constructions de toute nature et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire,
- Les constructions à usage d'équipements publics et les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- **Dans le secteur 1AUZi**, les constructions et opérations autorisées seront limitées à celles admises par le P.P.R.i.

**2.3. Nonobstant les dispositions de l'article 1AUZ 1, sont autorisées sous conditions dans le secteur 1AUZp :**

- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux du Parc d'Activités Départemental, à condition qu'ils s'intègrent dans le volume du bâtiment principal,
- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les dépôts non ménagers dès lors qu'ils représentent, soit un stockage de matières brutes destinées à la fabrication, soit un stockage de produits finis avant expédition.

**ARTICLE 1AUZ - 3 / ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, 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.
- Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.
- **Dans le secteur 1AUZp**, les accès individuels et directs sont interdits :
  - . sur la R.N. 51 (future A.34) et leurs bretelles,
  - . et sur la R.D. 985.

### **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 au public doivent présenter une largeur minimale de chaussée de 7 m. Des largeurs inférieures sont admissibles lorsque la voie est en sens unique et dans le secteur 1AUZp.

## **ARTICLE 1AUZ - 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Généralités**

Dans le secteur 1AUZp, les réseaux sur la parcelle privative seront réalisés en souterrain. Une attention particulière sera portée sur la mise en souterrain des réseaux d'Eaux Pluviales, qui devra permettre un rejet dans les noues projetées.

### **4.2. 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.  
**Dans le secteur 1AUZp**, ce branchement est à la charge du constructeur.
- **Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.  
**Dans le secteur 1AUZp**, la desserte en eau industrielle sera assurée par le réseau public d'adduction d'eau potable si la demande de l'utilisateur n'excède pas ses capacités, et sous réserve d'accord du gestionnaire du réseau. En cas d'alimentation autonome, un captage ou forage particulier sera réalisé à la charge du constructeur.

### **4.3. 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.

**Dans le secteur 1AUZp**, ce branchement est à la charge du constructeur et il devra être effectué de façon à obtenir une étanchéité parfaite du branchement.

En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration :

- . 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 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, 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 :**

Elles devront faire l'objet d'un traitement conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, avant leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel.

- **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 noues, canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

**Dans le secteur 1AUZp :**

- . Une étude de sol permettant de déterminer la perméabilité des terrains est à réaliser.
  - . Dès lors que la perméabilité des sols le permet (perméabilité  $> 7 \times 10^{-6}$  m/s) les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Un ouvrage de régulation dimensionné sur la base d'une pluie décennale sera mis en place sur la parcelle (avec une surverse vers le réseau public pour les événements exceptionnels), à la charge du constructeur. Ce dispositif sera conçu afin de permettre le piégeage de la pollution chronique des chaussées et parking par filtration superficielle. Dans les zones fortement exposées à la pollution chronique, un séparateur d'hydrocarbures pourra être imposé de manière dérogatoire par le maître d'ouvrage. Une attention particulière sera portée à la conception afin d'éviter les résurgences dans les terrains inférieurs.
  - . Dès lors que la perméabilité des sols est insuffisante pour envisager l'infiltration, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou les ouvrages de rétention collectant les eaux, conformément à leurs capacités.
  - . Pour les superficies de chaussées et de parkings importantes et/ou pour les activités générant une pollution chronique importante, les eaux de ruissellement seront traitées par un bac séparateur d'hydrocarbures avant leur rejet dans le réseau public ou avant infiltration à la parcelle le cas échéant.
- Eaux d'incendies :
- Pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, un ouvrage de confinement privatif devra être mis en place selon la réglementation en vigueur.

#### **4.4. Electricité et téléphone**

Pour les ensembles nouveaux de constructions, les réseaux intérieurs à l'opération devront être obligatoirement enterrés, sauf s'il existe une impossibilité technique insurmontable. Les plans et notes de calcul des travaux de viabilité de chaque parcelle seront soumis à l'approbation préalable des services concessionnaires et exploitants des réseaux, et de l'aménageur.

#### **ARTICLE 1AUZ - 5 / CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

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

**6.1. *Hormis dans le secteur 1AUZp***, les constructions doivent être édifiées :

- a) à 10 m au moins de l'alignement, en bordure des voies de largeur supérieure à 10 m,
- b) à 15 m au moins de l'emprise publique ou de la future emprise publique définie par un emplacement réservé, en bordure des autres voies.
- c) En bordure de la R.N.51 (future A34), les constructions devront observer un recul d'au moins 50 m de l'axe de la première chaussée en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, et de 40 m au moins pour les autres constructions. Ce recul est ramené à 15 m au moins de l'axe le long des bretelles d'accès.

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

- a) lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- b) pour les constructions à usage d'habitation, les installations de contrôle des accès et les équipements techniques publics (transformateurs électriques par exemple),
- c) lorsque le projet de construction s'appuie sur un bâtiment existant en bon état et dans le prolongement de celui-ci.
- d) pour les extensions de bâtiments existants à usage d'activités, eux-mêmes implantés à l'alignement.
- e) pour les annexes, garages et abris de jardin liés aux habitations autorisées sur la zone,
- f) 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,
- g) pour assurer et maintenir un front bâti cohérent avec les constructions immédiates.
- h) 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.

**6.3. Dans le secteur 1AUZp**, les constructions et installations autorisées devront respecter les marges de recul suivantes, comptées à partir de la limite du domaine privé :

- a) en bordure **de la R.N. 51** (future A34) : recul minimum de 20 mètres,
- b) bordure **de la R.D.985** : recul minimum de 10 mètres,
- c) en bordure **des voies de desserte interne du Parc d'Activités** : recul minimum de 10 mètres.

La marge de recul bordant la R.N. 51 devra recevoir un aménagement paysager dont les caractéristiques sont réglementées à l'article 1AUZ 13.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'infrastructures liés à l'aménagement du Parc d'Activités (ex : poste de transformation électrique, poste de détente gaz, etc.),
- les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

**Orientations générales des bâtiments** : les bâtiments seront implantés par rapport à l'alignement de la R.N. 51 selon des directions orthogonales (parallèles ou perpendiculaires). Des inflexions sont possibles aux angles Sud-Est et Sud-Ouest du parc (pan coupé, arc de cercle, etc.) mais le traitement de cet espace devra être qualitatif.

Des implantations autres que celles prévues dans cet article 6.3. pourront être autorisées lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche environnementale conditionnée par l'implantation du bâtiment.

## **ARTICLE 1AUZ - 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**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 5 mètres**.

**7.2. Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles :**

- à condition que des mesures spéciales soient prises **pour éviter la propagation des incendies** (murs, coupe-feu),
- pour les annexes d'une hauteur en tout point **inférieure à 4 mètres**.
- 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.

**7.3. Dans le secteur 1AUZp**, des implantations autres que celles prévues aux articles 7.1. et 7.2. ci-dessus sont possibles, lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche environnementale conditionnée par l'implantation du bâtiment.

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

8.1. **Dans le secteur 1AUZp**, les constructions édifiées sur une même propriété devront être:

- contiguës,
- ou distantes d'au moins 5 mètres les unes des autres.

Dans tous les cas, il conviendra de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

8.2. Il n'est pas fixé de règle dans le reste de la zone, mais il conviendra de respecter la disposition précitée.

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

9.1. **Dans le secteur 1AUZp**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- les équipements d'infrastructures liés à l'aménagement du Parc d'Activités (ex : poste de transformation électrique, poste de détente gaz, etc.),
- les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

Les stationnements, les stockages et les circulations liés au fonctionnement de l'activité installée sur la parcelle sont interdits sur le domaine public.

9.2. Il n'est pas fixé de règle dans le reste de la zone.

### **ARTICLE 1AUZ - 10 / HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1. **Rappels :**

Hormis dans le secteur 1AUZp, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures pour les bâtiments à usage d'habitations, de bureaux, hôtels, restaurants et loisirs, et au sommet de l'acrotère pour les autres bâtiments.

**Dans le secteur 1AUZp**, la hauteur des constructions est mesurée à partir de la plate-forme aménagée jusqu'à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, selon le cas.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture, soit 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée avec combles aménageables. Cette règle ne s'applique pas dans le secteur 1AUZp, où les logements autorisés doivent entre autres s'intégrer dans le volume du bâtiment principal (cf. article 1AUZ.2.).

10.3. **Dans le secteur 1AUZp**, la hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 12 mètres à l'acrotère (ou à l'égout selon le cas). Sont exclus de cette hauteur les ouvrages de superstructure de faible emprise par rapport à la surface du bâtiment, telles que les cheminées, les ventilations, les antennes, les modules de panneaux solaires, etc.

## **ARTICLE 1AUZ - 11 / ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

**11.1.** Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions qu'elle qu'en soit la destination, ainsi que les terrains doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**11.2.** 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.

**11.3.** Les constructions devront par leur volumétrie, leurs matériaux et leur coloration s'inscrire avec discrétion dans le site environnant. Les constructions projetées seront constituées d'un volume simple, voire de deux volumes simples juxtaposés, à dominante horizontale.

*Sont interdits :*

- les volumétries compliquées,
- les toitures à une ou plusieurs pentes sauf pour les bâtiments à usage d'habitations, bureaux, hôtels, restaurants, loisirs et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **11.4. Toitures dans le secteur 1AUZp :**

Le principe adopté est de privilégier les toitures terrasses<sup>1</sup> ou à faible pente (inférieure ou égale à 20°), masquées par des acrotères couronnant la périphérie totale du bâtiment.

Les toitures à un ou plusieurs pans et de pente supérieure peuvent être autorisées pour les bâtiments à usage de bureaux, hôtels, restaurants, loisirs et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour mémoire, les logements autorisés dans l'emprise du P.A.D. ne sont pas concernés par cette disposition car ils doivent s'intégrer dans le volume du bâtiment principal de l'activité considérée.

Il est rappelé que la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée dans le Parc d'Activités Départemental, de même que l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

### **11.5. Façades situées dans le secteur 1AUZp :**

- La composition des façades sera effectuée de manière à privilégier les lignes horizontales.
- Les façades des constructions bordant l'actuelle R.N.51 (future A.34) et la R.D.985 seront particulièrement soignées, afin d'assurer l'effet de vitrine escompté et une image qualitative du Parc d'Activités Départemental.
- Dans le cas d'une construction réalisée à l'aide de plusieurs modules accolés, une unité d'aspect sera exigée.

### **11.6. Couleurs :**

- *Sont interdits :*
  - les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes),
  - tout effet de rayures.

---

<sup>1</sup> Toiture et/ou terrasse dont la pente est inférieure à 15°. Au-dessus c'est une toiture inclinée. Source Dicobat

**Dans le secteur 1AUZp**, les teintes sombres sont par principe privilégiées (gamme soutenue des gris, brun, gris-bleu, gris-vert). Des couleurs claires pourront être autorisées :

- lorsque le projet de construction comprend l'utilisation en façade de matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- pour les enseignes,
- les couvertines d'acrotère,
- les éléments de décors.

#### **11.7. Matériaux :**

*Sont interdits dans toute la zone :*

- les couvertures et bardages en tôle non peinte,
- les imitations par peinture 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 plaques de ciment.

#### ***Dans le secteur 1AUZp :***

- Seront privilégiés, les critères d'unités, de simplicité et de modernité, ainsi que l'utilisation du métal, du bois et du verre.
- Les matériaux utilisés devront toujours présenter un aspect fini et offrir des garanties de bonne tenue dans le temps.
- Les bétons utilisés en façades extérieures ne pourront rester bruts de décoffrage sauf si les coffrages ont été prévus à cet effet.

#### **11.8. Eclairages et enseignes**

Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple: spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

Les règles complémentaires suivantes s'appliquent **dans le secteur 1AUZp** :

- Les enseignes pourront être colorées selon les gammes de couleurs propres à la communication de l'entreprise. Elles seront intégrées aux façades des constructions et ne débordront pas sur les toitures. Pour les lots avec plusieurs bâtiments, la pose de l'enseigne n'est autorisée que sur le bâtiment principal.

#### **11.9. Publicité autorisée dans le secteur 1AUZp :**

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités dans le Parc d'Activités Départemental, toute publicité sur le terrain est interdite. Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

#### **11.10. Clôtures autorisées dans le secteur 1AUZp :**

Les clôtures sur voies publiques et en limites séparatives ne sont pas obligatoires, mais en cas de réalisation, elles seront conformes aux prescriptions ci-après définies.

#### **Clôtures en limite du domaine public :**

- Les clôtures seront constituées de grille ou d'un grillage à large maille de couleur sombre ou acier galvanisé brut et avec des poteaux fins, assurant ainsi un effet de transparence. Elles peuvent être agrémentées de plantations basses et éparées ou ornées de plantes grimpantes, d'essences locales.



Clôtures en limites séparatives :

- a) Perpendiculaires à la R.N. 51 et à la voie structurante du parc : les clôtures seront constituées d'un grillage à large maille de couleur sombre ou acier galvanisé brut, et avec des poteaux fins, assurant ainsi un effet de transparence.
- b) Perpendiculaires aux autres voies de desserte du parc : les clôtures seront constituées de grille ou d'un grillage à large maille de couleur sombre ou acier galvanisé brut, et avec des poteaux fins, assurant ainsi un effet de transparence. Elles peuvent être doublées d'une haie taillée de hauteur de 2 mètres maximum, de type charmille.

Dispositions générales communes :

Leur hauteur est limitée à 2 mètres hors bavolet (élément incliné rendant l'escalade difficile).

Le grillage sera fixé du côté de l'espace public et afin de réduire leur présence, les poteaux seront placés du côté de l'espace privé, sans dés de fondations apparents.

L'attache au sol des clôtures ne pourra comporter ni mur-bahut ni fondations.

Les clôtures de sécurité peuvent être utilisées si elles sont doublées à l'avant d'une haie végétale.

## **ARTICLE 1AUZ - 12 / OBLIGATION DE RÉALISER 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.

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.

Dans le secteur 1AUZp, le pétitionnaire devra justifier, au regard de la nature et de la spécificité de son opération, d'un nombre minimal d'emplacements et de surfaces réservés au stationnement du personnel, des fournisseurs, de la clientèle de l'entreprise et du fonctionnement quotidien.

## **ARTICLE 1AUZ - 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales (hormis dans le secteur 1AUZp) :**

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées ou plantées d'essences locales, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

### **13.2. Dans le secteur 1AUZp :**

Le projet architectural sera conçu en liaison directe avec le projet d'aménagement paysager des parcelles privées.

- Les surfaces non construites, en particulier les marges de reculs imposées le long des voies publiques doivent être entretenues.
- Les espaces végétalisés doivent être entretenus dans le respect des principes de la gestion différenciée<sup>2</sup>.
- Les aires de stockage des déchets ou nécessaires au fonctionnement des activités devront être masquées à la vue, par exemple, par des écrans végétaux opaques. Dans tous les cas, elles sont interdites dans l'emprise des marges de recul imposées le long des voies publiques (cf. article 6).
- Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules, ainsi que les surfaces extérieures réservées à l'entreposage nécessaire au fonctionnement même de l'entreprise devront être traitées en harmonie avec la composition des bâtiments.
- Les aires de stationnement des véhicules légers et d'accueil doivent être paysagées, qu'elles soient publiques ou privées (ex: aménagement végétal, plantation d'arbres).
- La surface réservée aux espaces verts en pleine terre sera au minimum de 15% de la surface du terrain. Les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables (de type dalles engazonnées) sont incluses dans les espaces verts.
- Tous les talus résultant des terrassements généraux des plates formes seront obligatoirement et intégralement paysagés et seront entretenus selon les principes de la gestion différenciée.

#### **ARTICLE 1AUZ - 14 / POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1. Dans le secteur 1AUZp**, la Surface Hors Œuvre Nette<sup>3</sup> globale autorisée sur l'ensemble du Parc d'Activités Départemental est fixé à 510 000 m<sup>2</sup>.

**14.2.** Il n'est pas fixé de règle dans le reste de la zone.

---

<sup>2</sup> La gestion différenciée est une façon de gérer les espaces verts en milieu urbain qui consiste à ne pas appliquer à tous les espaces la même gggintensité ni la même nature de soins. Elle vise donc trois objectifs : Rationaliser la gestion des espaces verts et l'affectation des ressources nécessaires, améliorer la qualité paysagère, notamment en le diversifiant, préserver l'environnement, par la limitation des pollutions et la diversification des milieux. (Wikipedia). La gestion différenciée préconise l'utilisation de la main de l'homme et le génie écologique, à la place des engins mécaniques lourds et des produits chimiques dangereux. Avec des méthodes respectueuses de l'environnement, elle favorise le développement de la biodiversité. (Territorial.fr)

<sup>3</sup> La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La Surface de plancher Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la S.H.O.B. de cette construction après déduction de certaines surface (ex: combles et sous-sols non aménageables, surfaces de plancher hors œuvre aménagés en vue du stationnement des véhicules, etc.).

## **CHAPITRE IV - ZONE 2AUZ**

La zone **2AUZ** est une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cette zone est réservée aux activités industrielles, commerciales, d'hôtellerie, de restauration, artisanales et de services et aux installations à nuisance, qui sera urbanisé à plus long terme.

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 2AUZ n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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 2AUZ 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- Toute construction à usage d'habitation sauf cas visés à l'article 2AUZ2,
- Les bâtiments à usage agricole sauf cas visés à l'article 2AUZ2,
- Les dépôts de toute nature sauf cas visés à l'article 2AUZ2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, aires de jeux et de sports, garages collectifs de caravanes et exhaussement de sol.
- Les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **2.1. Rappel**

1. **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*).
2. 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**
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 2AUZ 1, sont autorisées sous conditions :**

- Les constructions à usage habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- Les activités économiques agricoles si elles ont un caractère industriel ou commercial,
- Les activités commerciales, artisanales, de bureau, de service ou d'hôtellerie peu nuisante,
- Les commerces dont la superficie est supérieure à 300 m<sup>2</sup>,
- la reconstruction après sinistre de toute construction dont la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les dépôts dès lors qu'ils représentent soit un stockage de matières brutes destinées à la fabrication, soit un stockage de produits finis avant expédition,
- Les installations et travaux divers suivants : les aires de stationnement,
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, à condition qu'ils soient liés à des garages, stations-service et ateliers de réparations pour véhicules automobiles ou à des chaufferies d'immeubles,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- Les constructions de toute nature et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire,
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

**ARTICLES 2AUZ 3 à 2AUZ 14**

Se référer aux dispositions des articles 1AUZ 3 à 1AUZ 14

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondations à l'intérieur de laquelle s'appliquent les prescriptions du PPRi joint en annexe du dossier de P.L.U. ; elle est identifiée par le secteur **Ai**.

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

- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les installations et travaux divers,
- Les stations-service,
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE A 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 A 1, sont autorisées sous conditions :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées à une exploitation agricole,
- Les abris de jardin, garages et annexes dépendant d'habitations autorisées sur la zone,
- Les activités économiques, de tourisme, d'enseignement (bureaux, services, artisanat, commerces, hébergement, logement ) liées à l'activité agricole,

- Les extensions limitées et modifications des bâtiments existants sans changement de vocation,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage,
- Les aménagements et équipements, les extensions limitées et modifications des bâtiments existants liés à l'hébergement ou à la restauration sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation agricole et conformes à la Charte des Gîtes de France ou à la Charte des Fermes et des Auberges,
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs,
- **Dans le secteur Ai**, les constructions et opérations autorisées seront limitées à celles admises par le P.P.Ri.

### **ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES**

- 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,
- 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.

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

#### **4.1. Généralités**

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rattachées 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 s'il existe 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 à 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 sera demandée.

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

**6.1.** Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 m et à moins de 10 m de l'axe des autres voies.

**6.2.** En bordure de la R.N.2051 (R.N.51), hors panneaux d'agglomération, les constructions devront observer un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 25 m pour les autres constructions.

**6.3.** En bordure de la déviation de la R.N.51 (A.34), les constructions doivent être édifiées à 50 m au moins de l'axe de la première chaussée pour les habitations, et à 40 m au moins pour les autres constructions.

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

- a) Pour les installations de contrôle des accès et les équipements techniques publics (transformateurs électriques par exemple),
- b) pour les annexes, garages et abris de jardin liés aux habitations autorisées sur la zone
- c) 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,
- d) Pour assurer et maintenir un front bâti cohérent avec les constructions immédiates.
- 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 A 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 5 mètres**.

**7.2. Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles :**

- \* pour les annexes dépendant d'habitations existantes, d'une hauteur inférieure en tout point à 4 m,
- \* pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser,
- \* 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,
- \* 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 A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

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

Article non réglementé

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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 à usage d'habitation ne doit pas excéder 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée avec combles aménageables.



## **ARTICLE A 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 ces dernières.
- *Sont interdits :*
  - toute imitation d'une architecture étrangère à la région et toute construction de « type contemporain ».
  - les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

### **11.2. Toitures**

#### **a) Types de couvertures autorisés :**

- Les constructions à usage d'habitation seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente équivalente à celle des toitures des bâtiments environnants ou à faible pente.
- Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions suivantes : ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas, ainsi que pour les adjonctions limitées à des immeubles existants.
- Les toitures "terrasse" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ...

#### **b) Matériaux de couverture autorisés :**

- *Bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, y compris les adjonctions:*
  - \* Ardoise naturelle.
  - \* Bardeaux type "Vertuile" ou "Shingles" de ton schiste.
  - \* 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.

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. Murs / revêtements extérieurs**

Les façades des bâtiments à usage agricole seront d'un ton soutenu s'accordant avec leur environnement. Les bardages bois seront utilisés chaque fois que cela est possible.

*Sont interdits :*

- les imitations de matériaux naturels, par peinture, 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, parpaings...
- les bardages en tôle ondulée.
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.
- les couleurs violentes, ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

### **ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

**13.1.** Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme.

**13.2.** Les établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies et d'arbres de haute tige.

**13.3.** Les nouvelles plantations et les rideaux de verdure seront effectués de préférence à base d'essences locales.

### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La **zone N** concerne les terrains de Rethel équipés ou non, à protéger en raison :

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

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

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondations à l'intérieur de laquelle s'appliquent les prescriptions du PPRi joint en annexe du dossier de P.L.U. ; elle est identifiée par le secteur **Ni**.

La zone comprend :

- un **secteur Npi** recouvrant l'étang Godart et ses alentours, sensibles du point de vue de l'environnement (il comprend le secteur de la Z.N.I.E.F.F.),
- un **secteur Nri** situé sur les emprises « Ucanel » pour identifier un espace à vocation de loisirs liés à la voie d'eau,
- un **secteur Ns** où les équipements sportifs et de loisirs (stand de tir, terrain de sport de Pargny-Resson) sont autorisés.
- un **secteur Nj dans lequel sont autorisés les abris de jardin sous conditions.**

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

##### **1.1. Rappel**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

##### **1.2. Sont interdites dans toute la zone :**

- Les constructions de toute nature, sauf cas visés à l'article N2,
- Les dépôts de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Parcs d'attraction,
  - Dépôts de véhicules,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE N 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. Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés
5. 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 N 1, sont autorisées sous conditions :**

- le confortement, les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants sans changements de vocation,
- les constructions liées à l'économie forestière ou à la chasse,
- les extensions limitées et modifications des bâtiments existants sans changement de vocation,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination,
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs et l'implantation de canalisations de transport de gaz.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- Dans le secteur Ns, les constructions nécessaires au fonctionnement du stand de tir,
- Dans le secteur Ni, les constructions et opérations autorisées seront limitées à celles admises par le P.P.Ri.
- Dans le secteur Nj, les abris de jardins s'ils sont liés à des habitations existantes et d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

### **ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES**

- 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.
- 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.

### **ARTICLE N 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 s'il existe 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 à 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 sera demandée.

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

**6.1.** Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 m et à moins de 10 m de l'axe des autres voies.

**6.2.** En bordure de la déviation de la RN 51 (A.34) les constructions devront observer un recul minimum de 50 m par rapport à l'axe de la première chaussée pour les habitations, et de 40 m minimum pour les autres constructions.

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

- a) pour les installations de contrôle des accès et les équipements techniques publics (transformateurs électriques par exemple),
- 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 N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire, ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

**7.2. Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles :**

- a) pour les installations de contrôle des accès et les équipements techniques publics (transformateurs électriques par exemple),

- 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 les constructions d'une hauteur inférieure en tout point à 4 m,
- 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 N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

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

Article non réglementé

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

. Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres en tous points.

#### **ARTICLE N 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.

A cet effet, les constructions devront être de couleur sombre s'accordant avec l'environnement. Les matériaux de couverture seront de préférence de ton schiste. Les bardages bois seront utilisés chaque fois que cela est possible.

. Sont interdits :

- Les matériaux présentant un caractère précaire.

#### **ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

## **TITRE VI - TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISÉS A CONSERVER, A PROTÉGER OU A CRÉER**

### **CARACTÈRE DES TERRAINS :**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, complété par une trame de ronds.

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

Modifié par Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

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



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

1 - Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, (Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976) les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par (Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-IX) un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

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

3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du (Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-XI) schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

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

## **TITRE VII - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS**

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

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

1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

## **LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Ils permettent dans le plan d'occupation des sols à une collectivité publique de préempter ces terrains, de programmer une utilisation rationnelle de tous les équipements, et de garantir l'indisponibilité pour la construction privée des terrains concernés. En contrepartie, le propriétaire des terrains peut mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer. En cas de non réponse, l'emplacement réservé tombe.

<b>EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</b>			
<b>N° DE LA RÉSERVE</b>	<b>DÉSIGNATION</b>	<b>BÉNÉFICIAIRE</b>	<b>SUPERFICIE RAPPROCHÉE</b>
<del>4</del>	<i>Supprimé (Modification du P.L.U. n°1 en date du 19 septembre 2006)</i>		
<b>2</b>	Aménagement du carrefour	Commune de Rethel	1 939 m <sup>2</sup>
<b>3</b>	Elargissement et création de voie de liaison	Commune de Rethel	2 892 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Aménagement paysager	Commune de Rethel	1 583 m <sup>2</sup>
<b>5</b>	Création d'une voie de liaison	Commune de Rethel	644 m <sup>2</sup>
<b>6</b>	Création d'une maison de retraite	Commune de Rethel	4 593 m <sup>2</sup>
<b>7</b>	Création d'un parking	Commune de Rethel	2 830 m <sup>2</sup>
<del>8</del>	<i>Supprimé (Modification du P.L.U. n°1 en date du 19 septembre 2006)</i>		
<b>9</b>	Création d'une voirie structurante	Commune de Rethel	<b>11 870 m<sup>2</sup></b>
<b>10</b>	Agrandissement et création d'un parking pour gendarmerie	Commune de Rethel	7 971 m <sup>2</sup>
<del>11</del>	<i>Supprimé (Modification du P.L.U. n°1 en date du 19 septembre 2006)</i>		
<b>12</b>	Création d'une voie de desserte	Commune de Rethel	218 m <sup>2</sup>
<b>13</b>	Elargissement voirie	Commune de Rethel	676 m <sup>2</sup>
<b>14</b>	Création d'une voie de liaison	Commune de Rethel	517 m <sup>2</sup>
<b>15</b>	Aménagement étang Godart	Commune de Rethel	2 335 m <sup>2</sup>
<b>16</b>	Création d'une voie de desserte	Commune de Rethel	705 m <sup>2</sup>
<del>17-18-19-20-21</del>	<i>Supprimés (Modification du P.L.U. n°2 en date du 13 septembre 2010)</i>		

<b>EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (suite)</b>			
<b>N° DE LA RÉSERVE</b>	<b>DÉSIGNATION</b>	<b>BÉNÉFICIAIRE</b>	<b>SUPERFICIE RAPPROCHÉE</b>
<b>22</b>	Elargissement voirie	Commune de Rethel	1 816 m <sup>2</sup>
<b>23</b>	Aménagement du carrefour	Commune de Rethel	1 400 m <sup>2</sup>
<b>24</b>	Amélioration de la chaussée	Commune de Rethel	1 320 m <sup>2</sup>
<b>25</b>	Accès stand de tir	Commune de Rethel	2 190 m <sup>2</sup>
<b>26</b>	Accès pour terrain enclavé et mise en sécurité des lieux	Commune de Rethel	1 023 m <sup>2</sup>
<b>27</b>	Terrain mis à disposition pour l'apprentissage de la conduite	Commune de Rethel	9 924 m <sup>2</sup>
<del><b>28</b></del>	<b>Supprimé (Modification du P.L.U. n°1 en date du 19 septembre 2006)</b>		
<b>29</b>	Amélioration liaison R.D.926	Commune de Rethel	2 191 m <sup>2</sup>
<b>30</b>	Chemin de liaison	Commune de Rethel	870 m <sup>2</sup>
<b>31</b>	Elargissement voirie	Commune de Rethel	330 m <sup>2</sup>
<b>32</b>	Chemin le long de l'Aisne (15 m de large)	Commune de Rethel	29 700 m <sup>2</sup>
<del><b>33</b></del>	<b>Supprimé (Modification du P.L.U. n°1 en date du 19 septembre 2006)</b>		
<b>34</b>	Création d'un parking	Commune de Rethel	124 m <sup>2</sup>

## **TITRE VIII - ANNEXES**

### **ENTRÉE DE VILLE**

---

#### **Article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme**

*(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 200)*

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

### **PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

---

Les textes suivants en vigueur à ce jour, constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- Articles R.111-4 et R.425-31 du code de l'urbanisme relatif aux permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique.
- Décret n°2004-490 du 3 juin 2004, modifié en dernier lieu par le décret 2008-484 du 22 mai 2008 (version consolidée le 25 mai 2008), qui définit les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.