



PLAN LOCAL D'URBANISME

FISMES

Modification Simplifiée n°1 NOTIFICATION

Vu pour être annexé à la
délibération du

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme
Cachet et Signature du Maire



Règlement
(document D1)



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

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

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

Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R 111-5 : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement,
- R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement,

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

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

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

Les périmètres d'isolement correspondant à la possibilité de risques technologiques conformément à l'arrêté ministériel du 19/1/1995 définissant des zones d'isolement autour des silos.

Il est institué des périmètres de protection autour de plusieurs sites d'activités présentant des risques reportés sur le plan des zones du PLU. Il s'agit :

RECENSEMENT DES ETABLISSEMENTS CLASSES				
Etablissements Classés	Activité	Caractéristiques	Risques	Textes et réglementation
Champagne Céréales	Silo stockage céréales	H. totale = 19 m	Explosion	A.P.95 A 54 I.C. du 19/1/1995 R = 1,5 x H > 50 m soit 50 m
Champagne Céréales	Stockage phytosanitaire		Toxique Incendie	Périmètre de protection de 40 m non localisé
Société Cohésis	Silo de stockage	H totale : 1 fois la tour la plus haute	Explosion	R = 1 x H > 25 m et 40 m
CAMPA	Traitement de surface			
Société GANTOIS	Traitement de surface			AP 20/12/1987

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

5 catégories de zones urbaines	une zone UB : zone urbaine de grands ensembles	
	une zone UC : zone urbaine continue,	le secteur UCa correspondant au centre ancien de FISMES, le secteur UCb correspondant aux centres anciens de Fismette et du Hameau de Villette pour lesquels la hauteur des constructions est sensiblement inférieure à celle autorisée pour le centre de FISMES. le secteur UCc correspondant à l'ancienne Fonderie Roche Ce secteur a une vocation mixte d'habitat, de commerces et, de services et de professions libérales.
	une zone UD : zone urbaine discontinue,	le secteur UDa correspondant à la définition proprement dite de la zone, le secteur UDb correspondant à un secteur faisant l'objet d'un assainissement individuel
	une zone UE : zone d'équipements sportifs, éducatifs, sociaux, de loisirs et culturels	
	une zone UX : zone d'activités	le secteur UXa correspond aux lieux dits « Au pré de l'Épinette » et « Landrecy

	industrielles, artisanales et commerciales.	<p>le secteur UXb correspond aux enclaves d'activités insérées dans le tissu urbain. Il se distingue du secteur UXa au travers des règles d'implantation des bâtiments par rapport au domaine public et de la hauteur.</p> <p>le secteur UXc au lieu dit « Les longerons », la particularité de ce secteur est liée à la desserte partielle en Assainissement Eaux Usées.</p> <p>le secteur UXf correspond aux emprises du domaine ferroviaire.</p>
2 catégories de zones à urbaniser	une zone AU : zone d'urbanisation future mixte	<p>Pour les secteurs d'urbanisation future</p> <p>le secteur 1AUa constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation mixte réservé à l'habitat et activités libérales</p> <p>le secteur 1AUb : constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation mixte réservé à l'habitat, aux équipements publics, et les activités de services, commerciales, au lieu dit le « Cheval Blanc »</p> <p>le secteur 1AUc : réservé à l'accueil permanent de caravanes répondant à une sédentarisation des gens du voyage au lieu dit « Sous la Route de Brunehaut »</p> <p>le secteur 1AUd constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation d'habitat au lieu de « la Minette »</p> <p>le secteur 1AUe constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation d'habitat au lieu de « Sous la Route de Baslieux »</p> <p>Pour les secteurs d'urbanisation future de réserve foncière</p> <p>le secteur 2AUa, constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat aux lieux dits « Le Pré Chanté », « Etang Piquart », « La Minette »</p> <p>le secteur 2AUb constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement sans vocation prédéfinie aux lieux dits « Sous la Route de Brunehaut », « La Pierre Frite », « Le Mepas », « Au Trou Renard »</p>
	une zone AUX : zone réservée à l'implantation future d'activités économiques	<p>Pour les secteurs d'urbanisation future :</p> <p>le secteur 1AUXa : constructible par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble au lieu dit « Les Longerons » à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services</p> <p>le secteur 1AUXb : constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble, à usage d'activités aux lieux dits « Près de la Mutière », « Au Routy »</p> <p>Pour les secteurs d'urbanisation future de réserve foncière :</p> <p>le secteur 2AUXa : secteur d'activités non viabilisé aux lieux dits « Muizon » en entrée d'agglomération, « Près de la Mutière » et « Croix Rouge »</p>
1 catégorie de zone agricole	une zone A à vocation agricole	
3 catégories de zone naturelle et forestière		<p>le secteur Na correspondant à la définition proprement dite de la zone.</p> <p>le secteur Nb correspond à un écart d'urbanisation constituée par le hameau de Cour.</p> <p>le secteur Nc correspondant à l'emprise de la « Source des Grands Bois ».</p>

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

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne pourront porter que sur les dispositions des articles 3 à 13.

14 ARTICLES pour chacune des zones :

- 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
- 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
- 3 ACCES ET VOIRIE
- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX
- 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
- 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- 9 EMPRISE AU SOL
- 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- 11 ASPECT EXTERIEUR
- 12 STATIONNEMENT
- 13 PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONE U)

Caractère de ces zones :

Les zones urbaines couvrent non seulement les terrains déjà urbanisés, mais aussi ceux qui sont équipés en voiries et réseaux divers, ou qui le seront à court terme par la commune.

Les terrains sont donc immédiatement constructibles.

5 catégories de zones urbaines ont été retenues au Plan Local D'Urbanisme de la commune de FISMES.

- **une zone UB** : zone urbaine de grands ensembles
- **une zone UC** : zone urbaine continue,
- **une zone UD** : zone urbaine discontinue,
- **une zone UE** : zone d'équipements sportifs, éducatifs, sociaux, de loisirs et culturels
- **une zone UX** : zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

CHAPITRE I - ZONE URBAINE DE GRANDS ENSEMBLES (Zone UB)

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à une enclave bâtie située à l'Ouest du centre ancien, réalisée dans le cadre d'une opération groupée. Cette zone comprend six grands ensembles, l'organisation spatiale, la densité, la hauteur des constructions et leurs vocations exclusivement liées à l'habitat, nécessite une classification particulière.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel

Les constructions futures à usage d'habitation, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100 m de l'emprise de la R.N.31, devront respecter les normes d'isolation acoustique identiques à celles fixées par arrêté préfectoral du 24/07/2001.

UB 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation.
- 1.2. Les terrains de camping, les terrains de caravanes, le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R421-22 Code de l'Urbanisme, sauf ceux prévus à l'article UB 2.
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés.

UB 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.3. Les constructions de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article UB 1.
- 2.4. Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.5. Les lotissements et les constructions groupées.
- 2.6. Les défrichements hors des Espaces Boisés Classés.
- 2.7. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.
- 2.8. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UB 3. ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès : Pour être constructible, un terrain devra avoir directement accès à une voie publique. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. Voirie :

- 3.2.1. Les voies en impasse devront être, dans leur partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- 3.2.2. Elles devront présenter des caractéristiques techniques correspondant à leur destination.

UB 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées (assainissement) : Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les branchements sur les réseaux publics se feront conformément à l'article L.1331 du Code de la Santé Publique, et seront à la charge des propriétaires riverains.

4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée

- soit par infiltration à la parcelle,
- soit par raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales, soit directement, soit par l'intermédiaire de caniveaux.

4.3.2. Les aménagements sur les terrains ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

UB 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de Prescription Particulière.

UB 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être édifiées à 10 m minimum de l'emprise des voies publiques.

6.2. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.

UB 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées à 10 m minimum des limites séparatives à l'exception des constructions n'excédant pas une hauteur de 3,50 m au faîtage pour lesquelles l'implantation en limite séparative est autorisée.

7.2. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.

UB 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être distantes d'un minimum de 20 m.

8.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.

8.3. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.

UB 9. EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

UB 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m par rapport au terrain naturel.
10.2. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.
10.3. Les éoliennes ne pourront excéder une hauteur maximale de 12 m

UB 11. ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R-111-21).
11.2. Les toitures en tôle galvanisée sont interdites.
11.3. Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade
11.4. Les toits de chaume sont interdits
11.5. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.

UB 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra assuré en-dehors des voies publiques. Les besoins à prendre en compte sont les suivants :

- Habitations : 1 place par logement,
- Bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
- Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
- Hôtels : 1 place par chambre,
- Salle de spectacles : 1 place pour 10 sièges,
- Restaurants : 1 place pour 15 m² de surface de plancher.

UB 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS.

- 13.1. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être engazonnées et plantées (conifères, arbres d'ornement...)
13.2. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UB 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de Prescription Particulière

CHAPITRE II - ZONE URBAINE CONTINUE (Zone UC)

Caractère de la zone :

Le règlement reconduit la morphologie du bâti existant, ainsi que les fonctions inhérentes au centre ville (habitat, services, activités, équipements).

Elle comprend 3 secteurs :

- **le secteur UCa** correspondant au centre ancien de FISMES,
- **le secteur UCb** correspondant aux centres anciens de Fismette et du Hameau de Villette pour lesquels la hauteur des constructions est sensiblement inférieure à celle autorisée pour le centre de FISMES.
- **le secteur UCc** correspondant à l'ancienne Fonderie Roche. Ce secteur a une vocation mixte d'habitat, de commerces, de services et de professions libérales.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100 m de l'emprise de la R.N.31, devront respecter les normes d'isolation acoustique identiques à celles fixées par l'arrêté préfectoral du 24/01/2001.

UC 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation.
- 1.2. Les terrains de camping, les terrains de caravanes, le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R421-22 Code de l'Urbanisme, sauf ceux prévus à l'article UC 2.
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés.

UC 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- 2.1. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.2. Les constructions mixtes (habitat, services, activités, équipements) de toute nature, sauf celles prévues à l'article UC 1.
- 2.3. Les créations d'installations classées pour l'environnement soumises à enregistrement et/ou à déclaration, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient pour le voisinage des maisons d'habitation.
- 2.4. Les aménagements d'installations classées existantes qui ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.
- 2.5. Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.6. Les lotissements et les constructions groupées.
- 2.7. Les garages.
- 2.8. Les défrichements hors des Espaces Boisés Classés.
- 2.9. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.
- 2.10. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.11. En application de l'article L123-1 7° du Code de l'urbanisme, pour les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage, la démolition est soumise à déclaration préalable et tout travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UC 3. ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès : Pour être constructible, un terrain devra directement avoir accès à une voie, publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. Voirie :
- 3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 3.2.2. Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques techniques correspondant à leur destination.

UC 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) : Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les branchements sur les réseaux publics se feront conformément à l'article L.1331 du Code de la Santé Publique, et seront à la charge des propriétaires riverains.
- 4.3. Eaux pluviales :
- 4.3.1. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée :
- soit par infiltration à la parcelle,
 - soit par raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales, soit directement, soit par l'intermédiaire de caniveaux.
- 4.3.2. Les aménagements sur les terrains ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

UC 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de Prescription Particulière.

UC 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions devront être édifiées :
- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ou de la marge de recul qui s'y substitue.
 - soit à 3 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la marge de recul qui s'y substitue.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante
- 6.3. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.

UC 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions y compris les abris de jardins devront être :
 - soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre à l'exception des piscines
 - soit sur l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 3 m.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.

UC 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.
- 8.2. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.
- 8.3. Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus y compris pour les piscines.
- 8.4. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.
- 8.5. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.

UC 9. EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 % de la surface de terrain, sauf pour les garages où il n'est pas fixé d'emprise au sol.
- 9.2. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière

Dans le secteur UCc :

- 9.3. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la surface de terrain
- 9.4. Pour les garages : pas de prescriptions particulières

UC 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

- 10.1. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.
- 10.2. Les éoliennes ne pourront excéder une hauteur maximale de 12 m

Dans le secteur UCa :

- 10.3. La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage et 12 m à l'acrotère, par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur UCb :

- 10.4. La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m au faîtage et 10 m à l'acrotère, par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur UCc :

- 10.5. La hauteur des constructions ne pourra excéder **15** m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

UC 11. ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de prescription particulière.

11.2 Bâtiments :

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

11.2.2. Les toitures en tôle galvanisée sont interdites.

11.2.3. Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade

11.2.4. Les toits de chaume sont interdits

11.3. Clôtures :

Les clôtures réalisées à l'alignement devront être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'un dispositif à claire voie, à l'exception de grillage ; le tout ne devant pas excéder 2,50 m
- soit d'un mur plein une hauteur minimale de 2 m et maximale de 2,50 m.

UC 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra assuré en-dehors des voies publiques. Les besoins à prendre en compte sont les suivants :

- Habitations : 1 place par logement,
- Bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
- Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
- Hôtels : 1 place par chambre,
- Salle de spectacles : 1 place pour 10 sièges,
- Restaurants : 1 place pour 15 m² de surface de plancher.

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

13.1. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être engazonnées et plantées (conifères, arbres d'ornement...)

13.2. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UC 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de Prescription Particulière

CHAPITRE III - ZONE URBAINE DISCONTINUE (Zone UD)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère péri central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre discontinu. La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à un type d'architecture de transition entre l'habitat dense et resserré du centre village actuel et le milieu non urbanisé.

Cette zone correspond majoritairement à l'ensemble des opérations d'habitat réalisées sur la commune, sous forme de lotissement et/ou d'opérations groupées.

Elle comprend 2 secteurs :

- **le secteur UDa** correspondant à la définition proprement dite de la zone,
- **le secteur UDb** correspondant à un secteur faisant l'objet d'un assainissement individuel

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100 m de l'emprise de la R.N. 31, devront respecter les normes d'isolation acoustique identiques à celles fixées par l'arrêté préfectoral du 24/01/2001.

UD 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les créations d'installations classées pour l'environnement soumises à autorisation.
- 1.2 Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, Les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.3 Les carrières.
- 1.4. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R421-22 Code de l'Urbanisme, sauf ceux prévus à l'article UD 2.

UD 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- 2.1. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.2. En application de l'article L123-1 7° du Code de l'urbanisme, pour les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage, la démolition est soumise à déclaration préalable et tout travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains
- 2.3. Les constructions mixtes (habitat, services et activité) de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article UD 1.
- 2.4. Les lotissements et les constructions groupées.
- 2.5. Les aménagements d'installations classées existantes qui ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.
- 2.6. Les créations d'installations classées pour l'environnement soumises à enregistrement et/ou à déclaration, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des maisons d'habitations.
- 2.7. Les défrichements, hors des Espaces Boisés Classés.
- 2.8. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.
- 2.9. Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.10. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UD 3. ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1 Accès : Pour être constructible, un terrain devra directement avoir accès à une voie, publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. Voirie :
- 3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 3.2.2. Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi tour. Elles doivent présenter des caractéristiques techniques correspondant à leur destination.

UD 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
- Dans le secteur UDa :**
- 4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, dès que celui-ci sera réalisé.
- 4.2.2. Le branchement devra être conforme à l'article L.1331 du Code de la Santé Publique.
- Dans le secteur UDb :**
- 4.2.3. En l'attente du réseau public, les eaux usées seront évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.3. Eaux pluviales : Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée :
- soit par infiltration à la parcelle,
 - soit par raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales, soit directement, soit par l'intermédiaire de caniveaux.

UD 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UD 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées :
- soit en limite d'emprise du domaine public,
 - soit en retrait d'au moins 4 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 6.3. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.

UD 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions y compris pour les abris de jardins doivent être réalisées :
 - soit d'une limite latérale à l'autre, à l'exception des piscines
 - soit sur une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins égale à la demi hauteur de la construction sans être inférieure à 3m.
 - soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant au moins égale à demi hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m, à l'exception des piscines
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Les constructions en toiture terrasse doivent être réalisées à 3 m des limites séparatives
- 7.4. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.

UD 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être d'un minimum de 3 m y compris pour les piscines.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les deux constructions existantes.
- 8.3. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

UD 9. EMPRISE AU SOL

- 9.1. Dans le cas d'agrandissement et/ou d'extension de constructions existantes sur des terrains inférieurs à 250 m², ceux-ci ne doivent pas excéder 20 % de surface de plancher existante.
- 9.2. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle.
- 9.3. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC et les garages : Pas de prescription particulière.

UD 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12 m au faîtage et 10 m à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.2. Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 10.3. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 10.4. Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci avant, il sera possible d'agrandir ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.
- 10.5. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de prescription particulière.
- 10.6. Les éoliennes ne pourront excéder une hauteur maximale de 12 m

UD 11. ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.
- 11.2. Bâtiments : Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).
- 11.3. Clôtures :
- 11.3.1. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1 m surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2 m.
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.
- 11.3.2. Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :
- soit dans les mêmes conditions que celles prévues à l'alinéa 11.3.1.
 - soit d'un mur plein ne devant pas excéder 2 m.
- 11.3.3. Toutefois, les murs existants ne respectant pas les règles précédentes, pourront être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques qu'aux murs existants.
- 11.4. Toitures :
- 11.4.1. Les toits de chaume sont interdits.
- 11.4.2. Les toits terrasses sont autorisés et non accessible. Les toits terrasses peuvent être végétalisés
- 11.4.3. Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade

UD 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques. Les besoins à prendre en compte sont les suivants :

- Habitations : 2 places par logement,
- Bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
- Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
- Hôtels : 1 place par chambre,
- Salle de spectacles : 1 place pour 10 sièges,
- Restaurants : 1 place pour 15 m² de surface de plancher,

UD 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.3. Dans le cas de lotissement ou de groupement de constructions, un dixième de la superficie de l'opération devra être planté.
- 13.4. Dans le cas de lotissement de plus de 10 lots, un dixième de la superficie de l'opération devra être planté en espace vert commun.
- 13.5. Les aires de stationnement devront être plantées,
- 13.6. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UD 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription particulière.

CHAPITRE IV – ZONE D'EQUIPEMENT (Zone UE)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone regroupant principalement des équipements publics communaux et intercommunaux, à vocation sportive, éducative, sociale et de loisirs disséminée dans l'agglomération, ce sont entre autres, les groupes scolaires, le collège, l'hôpital, les plateaux sportifs, le cimetière.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100 m de l'emprise de la R.N. 31, devront respecter les normes d'isolation acoustique identiques à celles fixées par l'arrêté préfectoral du 24/01/2001.

Cette zone est concernée par les risques technologiques générés par les établissements classés (Champagne Céréales) instituant des périmètres d'isolement.

UE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées aux équipements communaux ou intercommunaux à vocation sportive, éducative, sociale, de loisirs, culturels, de santé et de sécurité.
- 1.2. Les créations d'installations classées qui ne sont pas liées aux équipements communaux ou intercommunaux et/ou aux vocations définies dans le caractère de la zone.
- 1.3. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R421-22 Code de l'Urbanisme, sauf ceux prévus à l'article UE 2.
- 1.6. A l'intérieur des périmètres d'isolement sont interdites :
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception de celles réservées au gardiennage des activités à risque
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'activités à l'exception de celle uniquement liées aux activités existantes.
 - les lotissements à usage d'habitation,
 - les établissements recevant du public,
 - les constructions de toute nature à l'exception de celles admises ainsi que les matériaux comme le verre et toute autre structure pouvant présenter des risques en cas d'explosion.

UE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- 2.1. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.2. En application de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme, la démolition est soumise à déclaration préalable,
- 2.3. En application de l'article L123-1 7° du Code de l'urbanisme, pour les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage, la démolition est soumise à déclaration préalable et tout travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains
- 2.4. Les constructions de toute nature, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UE 1.
- 2.5. Les équipements publics communaux et intercommunaux, à vocation sportive, éducative, sociale et de loisirs (groupes scolaires, collège, hôpital, plateaux sportifs, cimetière ...)
- 2.6. Les défrichements.
- 2.7. Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.8. Les installations classées pour l'environnement, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UE 1.

- 2.9. Les ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.10. À l'intérieur des périmètres d'isolement sont admises :
- les extensions et constructions nouvelles à usage d'habitation réservées au gardiennage des activités à risque
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'activités uniquement liées aux activités existantes.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

UE 3. ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Accès : Pour être constructible, un terrain devra directement avoir accès à une voie, publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. Voirie :
- 3.2.1 Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1. Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
- 4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle devra être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- 4.2.2. Le branchement devra être conforme à l'article L.1331 du Code de la Santé Publique.
- 4.2.3. En l'attente d'un réseau public, les eaux usées seront évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.3. Eaux pluviales : Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée :
- soit par infiltration à la parcelle,
 - soit par raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales, soit directement, soit par l'intermédiaire de caniveaux.

UE 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 6.1. Pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, équipement communaux ou intercommunaux, et les installations classées autorisées, les constructions et/ou installations seront implantées soit en alignement, soit en retrait d'au moins 1 m.
- 6.2. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

UE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, équipement communaux ou intercommunaux, et les installations classées autorisées, les constructions et/ou installations seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1 m.
- 7.2. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

UE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de Prescription Particulière

UE 9. EMPRISE AU SOL

Pas de Prescription Particulière.

UE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Pas de Prescription Particulière.
- 10.2. Les éoliennes ne pourront excéder une hauteur maximale de 12 m

UE 11. ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).
- 11.2. Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade
- 11.3. Les toits de chaume sont interdits

UE 12. STATIONNEMENT

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

UE 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de Prescription Particulière.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

UE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de Prescription Particulière.

CHAPITRE V - ZONE INDUSTRIELLE, ARTISANALE ET COMMERCIALE (Zone UX)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone affectée à des activités diverses : industrie, artisanat, commerce, bureaux et service.

Elle comprend 4 secteurs :

- **Le secteur UXa** correspond aux lieux dits « Au pré de l'Épinette », « Landrecy », « Près des trois moulins », « à la Fosse Benoit » et « à Saint Ladre »
- **Le secteur UXb** correspond aux enclaves d'activités insérées dans le tissu urbain. Il se distingue du secteur UXa au travers des règles d'implantation des bâtiments par rapport au domaine public et de la hauteur.
- **Le secteur UXc** aux lieux dits « Les longerons » et « Le Pré Sene », la particularité de ce secteur est liée à la desserte partielle en Assainissement Eaux Usées.
- **Le secteur UXf** correspond aux emprises du domaine ferroviaire.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100 m de l'emprise de la R.N. 31, devront respecter les normes d'isolation acoustique identiques à celles fixées par l'arrêté préfectoral du 24/01/2001.

Cette zone est concernée par les risques technologiques générés par les établissements classés (Champagne Céréales) instituant des périmètres d'isolement.

UX 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- 1.3. Les lotissements à usage d'habitation.
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Les défrichements dans les espaces Boisés Classés.
- 1.6. A l'intérieur des périmètres d'isolement sont interdites :
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception de celles réservées au gardiennage des activités à risque
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'activités à l'exception de celle uniquement liées aux activités existantes.
 - les lotissements à usage d'habitation,
 - les établissements recevant du public,
 - les constructions de toute nature à l'exception de celles admises ainsi que les matériaux comme le verre et toute autre structure pouvant présenter des risques en cas d'explosion.

UX 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UXf :

- 2.1. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.2. En application de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme, la démolition est soumise à déclaration préalable,
- 2.3. Les constructions à usage d'habitation sont intégrées au bâtiment et limitées à 80 m², sauf celles mentionnées à l'article UX 1.

- 2.4. Les constructions destinées à l'artisanat, aux activités industrielles, commerciales, de bureaux et de services.
- 2.5. Les lotissements à vocation artisanale ou industrielle.
- 2.6. Les installations classées pour l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UX 1.
- 2.7. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R421-22 Code de l'Urbanisme
- 2.8. Les défrichements hors des Espaces Boisés Classés.
- 2.9. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.
- 2.10. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.11. À l'intérieur des périmètres d'isolement sont admises :
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'habitation réservées au gardiennage des activités à risque
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'activités uniquement liées aux activités existantes.
- 2.12. Les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, équipement communaux ou intercommunaux

Dans le secteur UXf :

- 2.13. Les travaux équipement et constructions nécessaires à l'exploitation du réseau ferroviaire.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UX 3. ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès : Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m **minimum** sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus à la Section 1.
- 3.2. Voirie : Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone. Leur largeur doit être de 12 m minimum.

UX 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :

Dans l'ensemble de la zone :

- 4.2.1. Eaux résiduaires industrielles : les installations industrielles ne devront rejeter, au réseau public d'assainissement, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.
- 4.2.2. Eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire.

Dans le secteur UXc :

- 4.2.3. En l'absence d'un réseau public, les eaux usées industrielles ou domestiques, feront l'objet d'un traitement individuel, conformément au Code de la Santé Publique. Elles seront évacuées vers le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.
- 4.3. Eaux pluviales :
 - 4.3.1. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée :
 - soit par infiltration à la parcelle,
 - soit par raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales, soit directement, soit par l'intermédiaire de caniveaux.
 - 4.3.2. Les aménagements sur les terrains ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. **Les eaux pluviales issues des aires de stationnement devront être traitées avant le rejet au milieu naturel.**

UX 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des rives de la Vesle ou de l'Ardre.
- 6.2. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.
- 6.3. Les constructions devront être édifiées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées.
- 6.4. Pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, équipement communaux ou intercommunaux, les constructions seront implantées soit en alignement, soit en retrait d'au moins 1 m.

UX 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.
- 7.2. Toutefois, les constructions en limite séparative pourront être autorisées, sous réserve de protections particulières en matière d'incendie.
- 7.3. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

UX 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription particulière

UX 9. EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourront excéder les 2/3 de la superficie du terrain.
- 9.2. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

UX 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone

- 10.1. Les éoliennes ne pourront excéder une hauteur maximale de 12 m
- 10.2. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

Dans le secteur UXb

- 10.3. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 m au faitage et 12 m à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans les secteurs UXa, UXc et UXf :

- 10.4. Pas de prescription particulière.

UX 11. ASPECT EXTÉRIEUR

Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade.

UX 12. STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques. Les besoins à prendre en compte sont les suivants :
- Habitations : 2 places par logement.
 - Bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
 - Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
 - Industries Artisanat : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.
- 12.2. Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, d'une part, et des véhicules du personnel, d'autre part.
- 12.3. En ce qui concerne le personnel, il devra être aménagé au moins une aire de stationnement pour 3 emplois.

UX 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- 13.1. Les secteurs comprenant des Espaces boisés classés, sont soumis à l'article L130-1 du Code de l'urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres sera subordonné à une autorisation délivrée par le Maire, qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'Etat.
- 13.2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.4. Pour les espaces boisés à créer, ces plantations seront composées d'essences variées et/ou locales.
- 13.5. Pour les terre-pleins agrémentés de massifs fleuris, la hauteur des plantations est limitée à 1 m maximum.
- 13.6. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UX 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de Prescription Particulière.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (Zone AU)

Caractère de ces zones :

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation. Les constructions qui sont autorisées dans ces zones ne peuvent être édifiées que dans la mesure où les V.R.D. nécessaires à cette desserte sont réalisés.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2 catégories de zones à urbaniser ont été retenues au PLU de la commune de FISMES.

- **une zone AU** : zone d'urbanisation future mixte
- **une zone AUX** : zone d'urbanisation à vocation d'activités économiques

CHAPITRE I - ZONE A URBANISER (Zone AU)

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions qui sont autorisées dans ces zones ne peuvent être édifiées que dans la mesure où les V.R.D. nécessaires à cette desserte sont réalisés.

Elle comprend 7 secteurs :

Pour les secteurs d'urbanisation future

- **le secteur 1AUa** constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation mixte réservé à l'habitat et activités libérales au lieu dit le « La Culée de la Tournelle »
- **le secteur 1AUb** : constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation mixte réservé à l'habitat, aux équipements publics, et les activités de services, commerciales et activités libérales, aux lieux dits le « Cheval Blanc » et « La Hayette »
- **le secteur 1AUc** : réservé à l'accueil permanent de caravanes répondant à une sédentarisation des gens du voyage aux lieux dits « Sous la Route de Brunehaut » et « La Chaussée de Brunehaut 3 »
- **le secteur 1AUd** constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation d'habitat au lieu de « la Minette »
- **le secteur 1AUe** constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation d'habitat au lieu de « Sous la Route de Baslieux »

Pour les secteurs d'urbanisation future de réserve foncière

- **le secteur 2AUa**, constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat aux lieux dits « Le Pré Chanté », « Etang Piquart », « La Minette»
- **le secteur 2AUb** constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement sans vocation prédéfinie aux lieux dits « La Chaussée de Brunehaut », « La Pierre Frite», « Le Mepas », « Au Trou Renard »

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

AU 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- 1.1. Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation.
- 1.2. Les carrières, les caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, à l'exception de celles prévues à l'alinéa 2.12.
- 1.3. Les constructions de toute nature, non incluses dans des opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.4. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R421-22 Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article AU2
- 1.5. Les terrains de caravanes.

Dans le secteur 2AUb :

- 1.6. Toute modification à l'occupation et/ou à l'utilisation du sol, sauf celles mentionnées aux alinéas 2.1, 2.2 et 2.3 de l'article AU2.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

AU 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.2. Les extensions et agrandissements des constructions existantes et en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes.

- 2.3. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.4. En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Dans le secteur 1AUa :

- 2.5. Les constructions de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article AU1.
- 2.6. Les lotissements et les constructions groupées à usage d'habitation et d'activités libérales
- 2.7. La création d'installations classées soumises à déclaration et à enregistrement, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des maisons d'habitation.
- 2.8. Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur 1AUc :

- 2.9. Les terrains de caravanes répondant à une sédentarisation des gens du voyage.
- 2.10. Les constructions sanitaires liées à l'accueil des caravanes et sous réserve de l'interdiction mentionnée à l'article AU1.
- 2.11. Les lotissements et les constructions groupées liées à l'accueil des caravanes.
- 2.12. Les habitations légères de loisirs répondant à une sédentarisation des gens du voyage.

Dans le secteur 1AUb :

- 2.13. Les constructions à vocation d'habitat, d'équipement public, d'activités de services et commerciales et d'activités libérales, sauf celles mentionnées à l'article AU1.
- 2.14. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet

AU 3. ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès : Pour être constructible, un terrain devra directement avoir accès à une voie, publique ou privée desservant les lots. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. Voirie :
 - 3.2.1. La réalisation et le financement des voies nouvelles seront à la charge des constructeurs..
 - 3.2.2. Les voies en impasse devront être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
 - 3.2.3. Elles devront présenter des caractéristiques techniques correspondant à leur destination.

AU 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
 - 4.2.1. Les constructions et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation ou de services, devront être raccordés au réseau collectif d'assainissement. Les branchements se feront conformément à l'article L.1331 du Code de la Santé Publique.
 - 4.2.2. La réalisation et le financement de raccordement et des branchements particuliers seront à la charge des lotisseurs et des particuliers.
- 4.3. Eaux pluviales :
 - 4.3.1. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée :
 - soit par infiltration à la parcelle,
 - soit par raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales, soit directement, soit par l'intermédiaire de caniveaux.
 - 4.3.2. La réalisation et le financement de raccordement et des branchements particuliers seront à la charge des lotisseurs et des particuliers.

AU 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 6.1. En bordure des voies, les constructions seront implantées en retrait d'au moins 4 m de l'alignement de la voie.
- 6.2. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.

AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

- 7.1. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.
- 7.2. Les constructions devront être édifiées :
 - soit d'une limite latérale à l'autre.
 - soit sur l'une des limites la distance à l'autre étant au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m.
 - soit sur aucune des limites, la distance à celles-ci étant au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m.

AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans l'ensemble de la zone :

- 8.1. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.
- 8.2. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être au moins égale à 3 m.

AU 9. EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

- 9.1. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUd, 1AUe, 2AUa, et 2AUb :

- 9.2. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface du terrain.
- 9.3. Pour les extensions et/ou agrandissements des constructions existantes, leur emprise au sol ne devra pas excéder 40m².

Dans le secteur 1AUc :

- 9.4. Pas de Prescription Particulière.

AU 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

- 10.1. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.
- 10.2. Les éoliennes ne pourront excéder une hauteur maximale de 12 m

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUd et 1AUe :

- 10.3. La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 12m au faîtage et 10m à l'acrotère pour une toiture-terrasse, par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans les secteurs 2 AUa, 2AUb et 1AUc :

- 10.4. Pas de Prescription Particulière.

AU 11. ASPECT EXTÉRIEUR

Dans l'ensemble de la zone :

- 11.1. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.
- 11.2. Bâtiments : Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).
- 11.3. Clôtures :
 - 11.3.1. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
 - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1 m surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2 m.
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.
 - 11.3.2. Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :
 - soit dans les mêmes conditions que celles prévues à l'alinéa 11.3.1.
 - soit d'un mur plein ne devant pas excéder 2 m.
 - 11.3.3. Toutefois, les murs existants ne respectant pas les règles précédentes, pourront être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques qu'aux murs existants.
- 11.4. Toitures :
 - 11.4.1. Les toits de chaume sont interdits.
 - 11.4.2. Les toits terrasses sont autorisés et non accessible. Les toits terrasses peuvent être végétalisés
 - 11.4.3. Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade.

Dans le secteur 1AUc :

- 11.4. Les clôtures devront être exclusivement constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

AU 12. STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques. Les besoins à prendre en compte sont les suivants :
 - Habitations : 2 places par logement sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où le seuil est fixé 1 place par logement.
 - Bureaux Profession libérale : 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
 - Hôpitaux et cliniques : 1 place pour 3 lits.
 - Commerces et services : 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
 - Hôtels : 1 place par chambre.
 - Restaurants : 1 place pour 15 m² de surface de plancher,
 - Salle de spectacles : 1 place pour 10 sièges.
- 12.2. Dans le cas d'opérations d'habitat, au delà de 10 logements, des aires de stationnement public hors emprise des voies doivent être assurées à raison de 1 place par logement supplémentaire au delà de ces 10 logements.

AU 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Dans l'ensemble de la zone :

- 13.1. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.
- 13.2. Les secteurs comprenant des Espaces boisés classés, sont soumis à l'article L130-1 du Code de l'urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres sera subordonné à une autorisation délivrée par le Maire, qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'Etat.
- 13.3. Dans le cas de lotissement ou de groupement de constructions, un dixième de la superficie de l'opération devra être planté.
- 13.4. Dans le cas de lotissement de plus de 10 lots, un dixième de la superficie de l'opération devra être planté en espace vert commun.

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe :

- 13.5. Afin de créer une ambiance végétale à la zone :
 - Tout arbre abattu devra être remplacé.
 - Les aires de stationnement devront être plantées à raison de 1 arbre pour 6 emplacements.
 - Les surfaces libres de toute construction devront être plantées à raison de 1 arbre à hautes tiges par tranche de 100 m² libres.

Dans les secteurs 2AUa et 2AUb :

- 13.6. Pas de Prescription Particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

- 14.1. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les agrandissements et/ou extensions des constructions existantes dans la zone.
- 14.2. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, et 1AUe :

- 14.3. Le C.O.S. est de 0, et sera de 0,50 après viabilisation.
- 14.4. Le COS est porté à 0,55 pour les constructions ou réhabilitations remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Dans les secteurs 2AUa et 2AUb :

- 14.5. Le C.O.S. est fixé à 0.

CHAPITRE II - ZONE A URBANISER D'ACTIVITES ECONOMIQUES (Zone AUX)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser, non équipée, destinée dans l'avenir à l'accueil d'activités à dominante industrielle, artisanale ou commerciale.

Sa réalisation est conditionnée par la mise en place d'un schéma cohérent d'aménagement de tout ou partie de la zone, au delà de sa desserte en voirie et réseaux divers.

Pour les secteurs d'urbanisation future :

- **le secteur 1AUXa** : constructible par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble au lieu dit « Les Longérons » à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services
- **le secteur 1AUXb** : constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble, à usage d'activités aux lieux dits « Près de la Mutière », « Au Routy »

Pour les secteurs d'urbanisation future de réserve foncière :

- **le secteur 2AUXa** : secteur d'activités non viabilisé aux lieux dits « Muizon » en entrée d'agglomération, « Près de la Mutière » et « Croix Rouge »

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100 m de l'emprise de la RN31 (voie de type 3) devront respecter les normes d'isolation acoustiques fixées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001. Cette zone est concernée pour les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, levées par l'étude entrée de ville.

Cette zone est concernée par les risques technologiques générés par l'établissement classé Champagne Céréales de la Coopérative agricole de Braine, instituant des périmètres d'isolement.

AUX 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Le stationnement de caravanes, hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères et de loisirs.
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- 1.3. Les lotissements à usage d'habitation.
- 1.4. Les carrières
- 1.5. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés.
- 1.6. Les constructions de toute nature et les installations classées pour l'environnement non incluses dans des opérations d'aménagement d'ensemble.

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

- 2.1. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2.2. En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.3. Les constructions à usage d'habitation sont intégrées au bâtiment et limitées à 80 m², sauf celles mentionnées à l'article AUX1.

- 2.4. Les constructions destinées à l'artisanat, aux activités industrielles, commerciales et de services et sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AUX1
- 2.5. Les lotissements à vocation artisanale ou industrielle.
- 2.6. Les installations classées pour l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article AUX1. et sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AUX1
- 2.7. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R421-22 Code de l'Urbanisme
- 2.8. Les défrichements hors des Espaces Boisés Classés.
- 2.9. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.
- 2.10. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

AUX 3. ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès : Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus à la Section 1.
- 3.2. Voirie : Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone. Leur largeur doit être de 12 m minimum.

AUX 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
 - 4.2.1. Eaux résiduaires industrielles : les installations industrielles ne devront rejeter au réseau public d'assainissement, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.
 - 4.2.2. Eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire.
- 4.3. Eaux pluviales :
 - 4.3.1. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée :
 - soit par infiltration à la parcelle,
 - soit par raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales, soit directement, soit par l'intermédiaire de caniveaux.
 - 4.3.2. Les aménagements sur les terrains ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

AUX 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des rives de la Vesle ou de l'Ardre.
- 6.2. Les constructions devront être édifiées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées.
- 6.3. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

AUX 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.
- 7.2. Toutefois, les constructions en limite séparative pourront être autorisées, sous réserve de protections particulières en matière d'incendie.
- 7.3. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

AUX 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de Prescription Particulière

AUX 9. EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder les 2/3 de la superficie de la parcelle.
- 9.2. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : Pas de Prescription Particulière.

AUX 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m
- 10.3. Les éoliennes ne pourront excéder une hauteur maximale de 12 m

AUX 11. ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade
- 11.2. L'aspect extérieur des constructions sera traité de manière à assurer une bonne intégration urbaine et paysagère.
- 11.3. Le blanc pur n'est pas autorisé. Les bardages de type tôles ondulées ne sont pas autorisés.

Les clôtures :

- 11.4. La hauteur des clôtures est limitée à 3 mètres.
- 11.5. Les clôtures constituées de murs pleins ne sont pas autorisées.
- 11.6. Les clôtures seront doublées d'une haie vive.

AUX 12. STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques. Les besoins à prendre en compte sont les suivants :
- Habitations : 2 places par logement.
 - Bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
 - Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
 - Industries Artisanat : 1 place pour 100 m² de surface de plancher,
- 12.2. Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, d'une part, et des véhicules du personnel, d'autre part.

AUX 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- 13.1. Cette zone comprend des Espaces Boisés à Créer qui seront soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres sera subordonné à une autorisation délivrée par le Maire, qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'Etat.
- 13.2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.4. Pour les espaces boisés à créer, ces plantations seront composées d'essences variées et/ou locales.
- 13.5. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.
- 13.6. 15% de la surface des parcelles sera réservé en espaces verts

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

AUX 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de Prescription Particulière.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONE A)

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés à réserver par le PLU à l'exploitation agricole ou à l'élevage et toutes activités liées à la diversification de l'exploitation agricole (activités d'hébergement touristique ...). Elle comprend en outre quelques constructions à usage d'habitation constituant le prolongement de l'urbanisation du village.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation liées à une activité agricole, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100 m de l'emprise de la R.N. 31, devront respecter les normes d'isolation acoustique identiques à celles fixées par l'arrêté préfectoral du 24/01/2001.

Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, levée par l'étude entrée de ville.

Cette zone est concernée par les risques générés par l'établissement classé Champagne Céréales et la ferme d'élevage Coulon de la Coopérative Agricole de Braine, instituant des périmètres de réciprocité.

A1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer.
- 1.2. Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article A2.
- 1.3. Les lotissements et les constructions groupées, sauf ceux prévus à l'article A2.
- 1.4. Les installations classées sauf celles prévues à l'article A2.
- 1.5. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.6. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R421-22 Code de l'Urbanisme, sauf ceux prévus à l'article A2.
- 1.7. Les carrières.
- 1.8. Tous les types d'occupation et/ou utilisation du sol dans une bande de 5 m le long des rives de la Vesle et de l'Ardre.

A2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- 2.1. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.2. Les défrichements, sauf dans les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer.
- 2.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés (voir article A 13).
- 2.4. Les installations classées liées aux activités agricoles et à l'élevage y compris les habitations, à condition que ces habitations soient à la fois liées strictement à l'activité agricole et à l'élevage, contiguës aux bâtiments d'exploitation et construites postérieurement aux bâtiments d'exploitation.
- 2.5. Les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- 2.6. Dans le cas d'agrandissement des constructions existantes à vocation d'habitation liées à l'activité agricole et à l'élevage, contiguës aux bâtiments d'exploitation, l'extension est limitée à 15% de la surface initiale et portant la surface de plancher maximale à 300 m² au total.
- 2.7. Dans le cas de sinistre, la reconstruction, les extensions des constructions existantes à usage d'habitation liées strictement à l'activité agricole et à l'élevage, contiguës aux bâtiments d'exploitation et leurs aménagements rendus nécessaires sont autorisés. Toutefois, ces extensions et leurs aménagements sont limités à 15% de la surface initiale.
- 2.9. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.10. Les abris de jardins.

- 2.11. Les lotissements à vocation de maraîchage.
- 2.12. Les équipements publics d'infrastructures ou de services publics ainsi que les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à leur réalisation, à leur fonctionnement, à leur exploitation ou à leur mise en valeur, toutefois, leur spécificité peut entraîner, si nécessaire, la non application à leur égard, des articles 6 à 10 du présent règlement des zones.
- 2.13. Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux équipements publics d'infrastructures ou des services publics ci-dessus.
- 2.14. Les installations classées nécessaires aux équipements publics d'infrastructures ou des services publics ci-dessus.
- 2.15. Les constructions, les extensions, les aménagements et les changements de destination ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installation affectées à l'accueil et au développement d'activités agro touristiques complémentaires à l'exploitation agricole s'ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitation ou de l'un des bâtiments qui la composent. Les activités agro touristiques complémentaires à l'exploitation agricole sont limitées à 450m² total de surface de plancher.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

A3. ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 3.2. Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.3. Dans tous les cas, ces accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.
- 3.4. Les accès directs sur la R.N. 31 sont interdits à l'exception des terrains ne pouvant justifier d'une desserte par une autre voie.

A4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
 - 4.2.1. A défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, les eaux domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines via des fosses septiques pour les eaux-vannes) et sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.
 - 4.2.2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou d'égouts pluviaux est interdite.
- 4.3. Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou doivent faire l'objet d'un épandage souterrain.

A5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de Prescription Particulière.

A6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de : - 10 m de la limite d'emprise des voies.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

- 6.3. Au regard de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, aucune construction ne peut s'implanter à une distance inférieure à 75 m de la R.N. 31, sauf celles contenues dans les exceptions de ce même article, qui doivent respecter un recul minimum de 35 m.
- 6.4. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

A7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions devront être implantées à 3m au moins des limites séparatives.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

A8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- 8.2. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.
- 8.3. Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.
- 8.4. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.
- 8.5. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

A9. EMPRISE AU SOL

- 9.1. Dans le cas de reconstruction après sinistre des constructions à usage d'habitation, celle-ci est limitée à l'emprise initiale. Toutefois pour leurs agrandissements il pourra être autorisé un dépassement de 15 % de l'emprise initiale.
- 9.2. Pour les abris de jardins, leur emprise au sol est limitée à 10m².
- 9.3. Pour les autres constructions et les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

A10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions à usage d'activités agricole et l'élevage, ne doit pas excéder 12 m au faitage par rapport au sol naturel. Pour les installations techniques qui leur sont indispensables, leur hauteur ne doit pas excéder 15 m par rapport au sol naturel.
- 10.2. Dans le cas de remise en état, de reconstruction ou d'agrandissement de construction existante ne respectant pas les règles respectives ci-dessus, leur hauteur ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.
- 10.3. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière
- 10.4. Pour les abris de jardins, la hauteur ne doit pas excéder 2 m au faitage par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.5. Les éoliennes ne pourront excéder une hauteur maximale de 12 m.

A11. ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).
- 11.2. Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade
- 11.3. Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur
- 11.4. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

A12. STATIONNEMENT

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

A13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres sera subordonné à une autorisation délivrée par le Maire, qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'Etat.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

A14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription particulière.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONE N)

Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux secteurs sensibles au niveau paysager, ainsi qu'aux vastes espaces boisés qu'il convient de protéger.

Par ailleurs, elle englobe des zones de risques de glissement de terrain.

En outre, elle englobe une activité économique liée à l'extraction des eaux souterraines (La Source des Grands Bois).

De fait, elle comprend 3 secteurs :

- **le secteur Na** correspondant à la définition proprement dite de la zone.
- **le secteur Nb** correspond à un écart d'urbanisation constituée par le hameau de Cour.
- **le secteur Nc** correspondant à l'emprise de la " Source des Grands Bois".

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100 m de l'emprise de la R.N. 31 doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24/01/2001.

Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme. L'inconstructibilité est levée par l'étude entrée de ville.

Cette zone est concernée par les risques technologiques générés par l'établissement classé Champagne Céréales.

N 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- 1.1 Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer.
- 1.2 Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article N2.
- 1.3 Les lotissements et les constructions groupées.
- 1.4 Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement et/ou à déclaration, sauf celles prévues à l'article N2.
- 1.5 Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.6 Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R421-22 Code de l'Urbanisme, sauf ceux prévus à l'article N2.
- 1.7 Les carrières.
- 1.8. Les éoliennes
- 1.9. A l'intérieur des périmètres d'isolement sont interdites :
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception de celles réservées au gardiennage des activités à risque
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'activités à l'exception de celle uniquement liées aux activités existantes.
 - les lotissements à usage d'habitation,
 - les établissements recevant du public,
 - les constructions de toute nature à l'exception de celles admises ainsi que les matériaux comme le verre et toute autre structure pouvant présenter des risques en cas d'explosion.

Dans le secteur Nb

- 1.10. Les créations d'installations classées pour l'environnement, sauf celles prévues à l'article 2.
- 1.11. Les lotissements et les constructions groupées.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.2. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.
- 2.3. Les défrichements, hors des Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer.
- 2.4. La reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante.
- 2.5. Les équipements publics communaux ou intercommunaux, ainsi que les constructions qui leur sont indispensables, tels que château d'eau, station de pompage, station d'épuration, terrains de sport, vestiaires etc.
- 2.6. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).
- 2.7. À l'intérieur des périmètres d'isolement sont admises :
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'habitation réservées au gardiennage des activités à risque
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'activités uniquement liées aux activités existantes.
- 2.8. Les équipements publics d'infrastructures ou de services publics ainsi que les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à leur réalisation, à leur fonctionnement, à leur exploitation ou à leur mise en valeur, toutefois, leur spécificité peut entraîner, si nécessaire, la non application à leur égard, des articles 6 à 10 du présent règlement des zones.
- 2.9. Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux équipements publics d'infrastructures ou des services publics ci-dessus.
- 2.10. Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement et/ou à déclaration, nécessaires aux équipements publics d'infrastructures ou des services publics ci-dessus.

Dans le secteur Nb :

- 2.11. Les constructions de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article NB 1.
- 2.12. Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.13. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.14. Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement et/ou à déclaration, liées à l'agriculture et à l'élevage.

Dans le secteur Nc :

- 2.15. Les travaux et constructions nécessaires à l'exploitation, au gardiennage et au conditionnement des eaux minérales.
- 2.16. Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement et/ou à déclaration, nécessaires à l'exploitation et au conditionnement des eaux minérales.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

N 3. ACCES ET VOIRIE

Dans le secteur Na :

- 3.1. Pas de prescription particulière.

Dans les secteurs Nb et Nc :

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

N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le secteur Na :

4.1. Pas de prescription particulière.

Dans le secteur Nb :

4.2. Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.3. Eaux usées (assainissement) :

4.3.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, dès que celui-ci sera réalisé.

4.3.2. A défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, les eaux vannes doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des fosses septiques et de là sur des dispositifs épurateurs conformément à la réglementation en vigueur.

4.4. Eaux pluviales : Les eaux pluviales feront l'objet d'un épandage souterrain.

Dans le secteur Nc :

4.5 Eau potable : Les constructions doivent être alimentées par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

4.6 Eaux usées : A défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, les eaux domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines via des fosses septiques pour les eaux-vannes) et sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.

4.7. Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou doivent faire l'objet d'un épandage souterrain.

N 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans l'ensemble de la zone :

5.1. Pas de prescription particulière.

Dans le secteur Nb :

5.2. Dans le cas de constructions à usage d'habitation : Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie devra être d'un minimum de 1 500 m².

5.3. Dans les autres cas : Pas de prescription particulière.

5.4. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

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

Dans l'ensemble de la zone :

6.1. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

Dans le secteur Na :

6.2. Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public, sauf pour la partie concernée par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (75 m de l'axe de la R.N.31).

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

Dans le secteur Nb :

- 6.4. Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.5. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite de l'emprise publique.

Dans le secteur Nc :

- 6.6. Les constructions prévues à l'alinéa 2 doivent être implantées à au moins 6 m de la limite d'emprise du domaine public.
- 6.7. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

- 7.1. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

Dans le secteur Na :

- 7.2 Pas de prescription particulière : application du Règlement National d'Urbanisme.

Dans le secteur Nb :

- 7.3. Les constructions doivent être réalisées à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.
- 7.4. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Dans le secteur Nc :

- 7.5 Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative.
 - soit à 4 m minimum des limites séparatives.
- 7.6 Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissements qui ne satisfont pas à cette règle conformément à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

N 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans l'ensemble de la zone :

- 8.1. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

Dans le secteur Na :

- 8.2. Pas de prescription particulière : application du Règlement National d'Urbanisme.

Dans le secteur Nb :

- 8.3. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.
- 8.4. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.
- 8.5. Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Dans le secteur Nc :

- 8.6 La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au minimum de 4 m.
- 8.7 Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.

N 9. EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

9.1. Pas de prescription particulière.

Dans le secteur Nb :

- 9.2. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 25 % de la surface du terrain.
- 9.3. Pour les autres constructions et/ou installations classées liées à l'exploitation agricole ou l'élevage : pas de prescription particulière.
- 9.4. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

N 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

10.1. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

Dans le secteur Na :

10.2. Pas de prescription particulière.

Dans le secteur Nb :

- 10.3. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 m au faîtage par rapport au sol naturel.
- 10.4. Toutefois, dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de construction existante qui ne satisfait pas à cette règle, elle doit au moins respecter la hauteur de la construction initiale.

Dans le secteur Nc :

10.5. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

N 11. ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone :

- 11.1. Pas de prescription particulière.
- 11.2. Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade
- 11.3. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

Dans le secteur Nb :

- 11.4. Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).
- 11.5. Les clôtures en limite du domaine public doivent être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.
- 11.6. Toutefois, les murs existants ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques qu'aux murs existants.
- 11.7. Toitures : Les toits de chaume et toits terrasse sont interdits.

N 12. STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

12.1. Pas de prescription particulière.

Dans les secteurs Nb et Nc :

12.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Dans le secteur Nb

12.3. En outre, il doit être prévu des places ouvertes au public, à raison de 1 place minimum par logements.

N 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans l'ensemble de la zone :

- 13.1. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres est subordonné à une autorisation délivrée par le Maire, qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'Etat.

Dans les secteurs Nb et Nc :

- 13.3. Les arbres abattus doivent être remplacés.
- 13.4. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créés.
- 13.5. Les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13.6. Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

N 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription particulière.

