



# PLAN LOCAL D'URBANISME

18U14

Rendu exécutoire  
le 31 mars 2021



## RÈGLEMENT

Date d'origine :

Juin 2018

4c

**Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération  
du Conseil Communautaire du 9 juillet 2018,**

**modifié par délibération  
du Conseil Communautaire du 8 février 2021**

### *Urbanistes :*

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)



## SOMMAIRE DU REGLEMENT

|                       |                                                                     |         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>TITRE I</b>        | <b>- DISPOSITIONS GENERALES</b>                                     | page 2  |
| <b>TITRE II</b>       | <b>- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                | page 4  |
| CHAPITRE 1            | Dispositions applicables à la zone UA                               | page 5  |
| CHAPITRE 2            | Dispositions applicables à la zone UB                               | page 15 |
| CHAPITRE 3            | Dispositions applicables à la zone UE                               | page 23 |
| CHAPITRE 4            | Dispositions applicables à la zone UL                               | page 30 |
| <b>TITRE III</b>      | <b>- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</b>             | page 34 |
| CHAPITRE 1            | Dispositions applicables à la zone AU                               | page 35 |
| <b>TITRE IV</b>       | <b>- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>                | page 43 |
| CHAPITRE 1            | Dispositions applicables à la zone A                                | page 44 |
| <b>TITRE V</b>        | <b>- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b> |         |
| CHAPITRE 1            | Dispositions applicables à la zone N                                | page 50 |
| <b>TITRE VI</b>       | <b>- ANNEXES DOCUMENTAIRES</b>                                      | page 56 |
| GLOSSAIRE             |                                                                     | page 57 |
| EXTRAIT DU CODE CIVIL |                                                                     | page 65 |

***Le glossaire figurant en annexe du présent document vient apporter des précisions sur le sens des termes employés dans les différents articles du règlement. En outre, la justification des dispositions réglementaires figurant dans le dernier chapitre du rapport de présentation permet d'aider à la traduction de la règle en cas de litige sur son interprétation.***

## DISPOSITIONS GENERALES

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1

##### **Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la Commune d'Étampes-sur-Marne.

#### ARTICLE 2

##### **Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

- a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des Règles Générales d'Urbanisme.
- b) Les dispositions prévues aux titres I, II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

#### ARTICLE 3

##### **Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A) et en zone naturelle et forestière (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Dans chacun des chapitres, ces dispositions sont regroupées en trois sections :

- section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2)
- section II Conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13 inclus)
- section III Possibilités d'utilisation du sol (article 14)
- section IV Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements (articles 15 et 16)

Les documents graphiques font, en outre, apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 (articles L.113-1 et L.113-2 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) du Code de l'Urbanisme,
- les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L 123-1-5 (article L.151-19 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 4**

### **Lotissement et permis valant division**

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division.

## **ARTICLE 5**

### **Adaptations mineures**

- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être apportées aux articles 3 à 16 des règlements de zone (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 6**

### **Permis de démolir**

- En application des articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal instituant un permis de démolir dans l'ensemble des zones délimitées au plan local d'urbanisme, les démolitions de bâtiments (en tout ou partie) sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

## **ARTICLE 7**

### **Droit de préemption urbain**

Au titre de l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune d'Étampes-sur-Marne peut instaurer un droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) délimitées au PLU.

## **ARTICLE 8**

### **Régime applicable aux aménagements et travaux divers**

Au titre de l'article R.421-12 alinéa d) du Code de l'urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, à l'exception de celles nécessaires aux activités agricoles et forestières.

Au titre de l'article R.421-17 alinéa d) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1-5 (article L.151-19 au 1er janvier 2016), comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Au titre de l'article R.421-23 alinéa h) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L.123-1-5 (article L.151-19 au 1er janvier 2016), comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

---

## RAPPELS

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés, dans les massifs boisés de plus de 4 ha et dans les périmètres aux abords des Monuments Historiques, en application de l'article L.130-1 (articles L.113-1 et L.113-2 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les bâtiments d'élevage ou d'hébergement d'animaux (boxes à chevaux, chenil, etc.) sont soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental, et au régime des installations classées.
- Le traitement ou l'aménagement des marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doit être réalisé suivant les règles fixées par le code civil.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Zone centrale mixte déjà urbanisée et équipée. Elle correspond aux secteurs urbanisés les plus anciens où les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, pouvant présenter une architecture traditionnelle à valoriser contribuant à la qualité du patrimoine bâti.

La zone UA couvre le cœur historique de la trame urbaine du bourg.

Il est également délimité un secteur UAj qui correspond au fond des terrains construits ou constructible de la zone UA, sur lequel il convient de préserver l'usage principal en jardins, plus particulièrement pour leur intérêt paysager et environnemental (espace de biodiversité et emprise faiblement imperméabilisée au regard des phénomènes de ruissellement à prendre en compte).

### Section I -

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans le secteur UAj :

- Toutes constructions ou installations autres que celle autorisées sous conditions à l'article UA2.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les nouvelles installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les nouveaux bâtiments et installations à usage d'activité agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.

- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction ou d'aménagement.

## **Article UA 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

### **Dans le secteur UAj :**

- Par unité foncière, une construction nécessaire à l'activité de jardinage, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol.

### **Dans le reste de la zone :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Par unité foncière, les groupes de garages non liés à une opération à usage d'habitation dans la limite de 5 places de stationnement (1 place par garage).

## **Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 3 - Accès et voirie**

- Pour recevoir une construction nouvelle (hors extension de l'existant), un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Pour les groupes de garages non liés à une habitation, il n'est autorisé qu'un seul accès sur la voie de desserte.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques.
- Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagés pour permettre aux véhicules de services de faire demi-tour.

### **Article UA 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

#### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau collectif public quand il existe. A défaut, elles seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et sont à la charge exclusif du propriétaire. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront raccordées au réseau collectif public quand il existe, à défaut seront collectées et gérées sur le terrain, sauf impossibilité technique avérée.

#### **Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s) ou accès nouveaux, les réseaux seront aménagés en souterrain.

### **Article UA 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

## **Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions nouvelles (hors aménagement et extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U.) seront implantées :
  - . soit à l'alignement de l'emprise des voies publiques (ainsi que des voies privées déjà construites à l'alignement).
  - . soit avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.

## **Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 Dans une bande de 25 mètres des voies et emprises publiques**

- Les constructions situées à l'alignement des voies doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives et en retrait de 3 mètres minimum des autres limites séparatives.
- Les constructions (y compris leurs extensions) situées en retrait de l'alignement des voies peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait des limites séparatives, ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.
- Toutefois, l'aménagement ou l'extension à l'arrière de la construction, des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU et ne respectant pas cette disposition est admis.

### **7.2 Au-delà d'une bande de 25 mètres des voies et emprises publiques**

- L'implantation des constructions doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, avec un minimum de 3 mètres.
- Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux annexes, admises en limite séparative à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres

**7.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, une implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum est admise.

## **Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non contigües, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique ni aux constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ni aux garages de véhicules ayant une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup>, ni aux piscines.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UA 9 - Emprise au sol**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface totale d'un terrain inférieur à 200 m<sup>2</sup>, 60% de la surface totale d'un terrain ayant une superficie comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup>, 50% de la surface totale d'un terrain de plus de 400 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol peut être portée à 80% de la surface totale du terrain pour les constructions et installations nécessaires à l'activité commerciale.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

### **Article UA 10 - Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction, à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu'au sommet de la construction.
- Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.
- Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'aménagement ou d'extension.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

### **Article UA 11 - Aspect extérieur**

#### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Des dérogations aux dispositions des articles 11.2 et 11.3 sont admises pour des projets d'architecture contemporaine et innovants (volumétrie, matériaux constructifs, ...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction soit particulièrement étudiée.

## **11.2. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation (y compris leurs annexes)**

### **11.2.1. Façades (pignon et mur gouttereau)**

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les modénatures existantes traditionnelles en pierre ou briques rouges vieilles de Pays seront conservées au moins pour la façade donnant sur l'espace public.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte ton pierre naturelle de Pays, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.

Les façades en pierres appareillées, visibles depuis la rue qui dessert le terrain, resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre, les joints creux sont interdits.

Sur les constructions nouvelles, la largeur des portes de garage (ou de leur groupement) ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale.

### **11.2.2 Ouvertures**

Les baies principales visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement).

Les volets roulants sont admis, à condition :

- pour les constructions nouvelles, que les coffres ne soient pas visibles depuis les voies publiques,
- pour les constructions existantes, que les coffres ne soient pas en saillie de façade.

La forme des ouvertures sur une construction existante pourra être conservée lors de rénovation (pose de nouvelle menuiserie ou création à l'identique d'une nouvelle ouverture).

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) suivant la gamme gris, de blanc, de vert foncé, de rouge bordeaux, de marron ou de bleu foncé. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies ci-dessus.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront simples et fins.

### **11.2.3 Toiture**

Les toitures des **constructions principales** seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale.

Leur couverture sera réalisée en tuile rectangulaire, dans la gamme de brun-rouge, ou en ardoise naturelle. La restauration à l'identique des couvertures des constructions principales est autorisée.

Toutefois :

- les extensions de toitures existantes peuvent se faire avec la même pente que celle de la toiture de la construction existante,
- des pentes plus faibles et toitures à un seul versant sont autorisées pour les toitures des vérandas, des annexes et des extensions, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les toitures terrasses sont également admises dès lors qu'entre la construction projetée et l'alignement, une construction principale existe ou est édifiée concomitamment. Leur végétalisation est recommandée.

Pour les annexes et extensions, les matériaux peu qualitatifs tels que la tôle ondulée, le plastique, le fibrociment, le shingle, etc. sont interdits.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture.

Les châssis de toiture (ou fenêtre de toit) auront des dimensions modestes : 0,90 mètre de largeur maximale d'ouvrant (côté rue). Ils seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges, ou matériaux enduits dans la même teinte que celle de la construction. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur longeant la façade ou le pignon).

#### **11.2.4. Abris de jardin**

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou en bois naturel. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

#### **11.2.5 Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. En cas de restauration, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur,
- d'un muret, d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté :
  - . d'une grille à barreaudage (dont l'aluminium),
  - . d'une barrière en bois ou en PVC fin,
  - . ou d'un grillage sombre doublé d'une haie composée d'essences de pays,
- ou, uniquement pour les clôtures en limite séparative :
  - . d'un simple grillage posé sur poteaux à profilés fins doublé ou non d'une haie composée d'essences de pays
  - . ou, lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public, de panneaux plein en bois ou en matériaux composites.

Les parties en maçonnerie doivent être réalisées en pierres naturelles de pays (les parements sont autorisés) ou en matériaux enduits de teinte tons pierres naturelles de pays.

Les portails et les grilles doivent être sobres et de teinte foncée ou blanche, réalisés en ferronnerie (dont l'aluminium, en bois ou en PVC fin).

### **11.2.6. Dispositions diverses**

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les coffrets électriques collectifs ou non ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles depuis la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

### **11.3. Dispositions applicables aux autres constructions**

#### **11.3.1. Façades**

Les façades :

- doivent être réalisées en matériaux enduits de teinte ton pierre, en pierres de Pays, en bardages bois ou métalliques de teinte sombre (gamme de brun, de vert, de gris, ou encore ton pierre de Pays),
- et auront au plus deux teintes, une troisième teinte étant autorisée pour le soubassement dès lors qu'il est réalisé en matériaux enduits ou en pierres de pays.

Les façades et les toitures végétalisées sont admises.

#### **11.3.2. Toitures**

Les couvertures doivent être réalisées en utilisant une teinte unique (en harmonie avec la teinte dominante de la façade de la construction).

Les matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou répondant à l'installation de dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables sont autorisés.

### **Article UA 12 - Stationnement des véhicules**

#### **12.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

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

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.

Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :

- aux travaux (aménagements, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de logements supplémentaires,
- et aux travaux sur les autres constructions existantes ne créant pas de surface de plancher supplémentaire,

Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimension satisfaisante, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires non encloisonnés : largeur de 2,35 m - longueur de 5 m – dégagement 6 m ; ou largeur 2,50 m – longueur 5 m – dégagement 5 m.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

## 12.2. Normes de stationnement

Il est exigé (en dehors des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) :

- pour les **constructions destinées à l'habitation** :
  - . au minimum une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, avec au minimum deux places par logement,
  - . au minimum un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,
  - . dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil de visiteurs,
- pour les **constructions destinées aux bureaux** :
  - . au moins 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  - . et au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées à des bureaux
- pour les **constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : la surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies).

## Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Doivent être paysagés et maintenus en espace de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) :

- 35 % minimum de la superficie du terrain, pour les projets dont la destination principale est l'habitation, portant sur des terrains de plus de 400 m<sup>2</sup>,
- 20 % minimum de la superficie, du terrain dans les autres cas.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Sont notamment interdits : le thuya et l'utilisation d'essences invasives (voir liste ci-annexé). Il est recommandé de se référer également à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

### **Section III -**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

##### **Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

### **Section IV -**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

##### **Article UA 15 - En matière de performances énergétiques et environnementales**

Pour les constructions nouvelles ou en cas réfection totale du pan de toiture, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture. Dans tous les cas, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) seront installés au nu de la couverture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives dès lors qu'ils sont posés sur la construction ou seront placés dans un caisson insonorisé dans les autres cas.

Les éoliennes sont limitées à 12 mètres de hauteur et à une par unité foncière.

##### **Article UA 16 - En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone mixte (habitat, équipements, activités) déjà urbanisée et équipée. Elle correspond aux secteurs urbanisés les plus récents où les constructions sont le plus souvent implantées en retrait de l'alignement, en grande majorité sous forme de tissu pavillonnaire ou d'immeubles d'habitat collectif.

Elle englobe de l'habitat, des équipements et des activités économiques. Elle regroupe l'essentiel du secteur urbanisé de la commune à l'exception de la zone UA (tissu ancien) et de la zone accueillant les activités économiques (zone UE).

Il est délimité un secteur UBj qui correspond au fond des terrains construits ou constructible de la zone UB, sur lequel il convient de préserver l'usage principal en jardins, plus particulièrement pour leur intérêt paysager et environnemental (espace de biodiversité et emprise faiblement imperméabilisée au regard des phénomènes de ruissellement à prendre en compte).

Il est rappelé qu'une partie de la zone UB (rue Pierre Sépard) est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillées en pièce 3 du dossier PLU.

### Section I -

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans le secteur UBj :

- Toutes constructions ou installations autres que celle autorisées sous conditions à l'article UB2.

Dans le reste de la zone :

- Toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide-sanitaire qui reste autorisé), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux, dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la vallée de la Marne.
- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments et installations à usage d'activité agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les dépôts de matériaux, même temporaires, dès lors qu'ils ne sont pas nécessaires à une activité autorisée.
- Les postes de distribution de carburant.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction ou d'aménagement.

### **Article UB 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

1) En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

#### **Dans le secteur UBj :**

- Par unité foncière, une construction nécessaire à l'activité de jardinage, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol.

#### **Dans le reste de la zone :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales ou artisanales ainsi que les équipements collectifs destinés à la population dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- L'urbanisation et l'aménagement du secteur délimité au plan de découpage en zones, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 mètres de la RD1003, classée de type 3 sur la totalité de la traversée de la commune ; situés dans une bande de 30 mètres de la RD1, classée de type 4 sur la totalité de la traversée de la commune suivant l'arrêté préfectoral en date du 11 août 2016, ; et situés dans une bande de 300 mètres de la voie ferrée (Noisy-le-Sec – Strasbourg), classée de type 1 sur la totalité de la traversée de la commune, suivant l'arrêté préfectoral en date du 12 décembre 2003 ; devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan à l'annexe n°8.

## **Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 3 - Accès et voirie**

- Pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.
- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques. Toute nouvelle voie ou accès privé, aménagé en voie carrossable, pour desservir un ou plusieurs terrains voués à recevoir une nouvelle construction à usage d'habitation aura une largeur minimale d'au moins 4 mètres.
- Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagés pour permettre aux véhicules de services de faire demi-tour.

### **Article UB 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

#### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques (sauf rue des Ecureuils et rue du Moulin à Vent où la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur est autorisée).
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau collectif public quand il existe. A défaut, elles seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et sont à la charge exclusif du propriétaire. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront raccordées au réseau collectif public quand il existe, à défaut seront collectées et gérées sur le terrain, sauf impossibilité technique avérée.

#### **Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

---

## **Article UB 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

## **Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement ou à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée si elle n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.

## **Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 Dans une bande de 20 mètres des voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être implantées :
  - . en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
  - . sur une des limites séparatives et en retrait de 3 mètres minimum des autres limites séparatives.
- Toutefois, une implantation sur les deux limites séparatives est admise, si le terrain présente une façade sur rue inférieure à 12 mètres.

### **7.2 Au-delà d'une bande de 20 mètres des voies et emprises publiques**

- L'implantation des constructions doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, avec un minimum de 3 mètres.
- Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux annexes, admises en limite séparative à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres

**7.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,** une implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum est admise.

## **Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non contigües, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique ni aux constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ni aux piscines.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UB 9 - Emprise au sol**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale d'un terrain inférieur à 200 m<sup>2</sup>, 50% de la surface totale d'un terrain ayant une superficie comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup>, 40% de la surface totale d'un terrain de plus de 400 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol peut être portée à 60% de la surface totale du terrain pour les constructions et installations nécessaires aux activités économiques existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

## **Article UB 10 - Hauteur des constructions**

### **10.1 Modalités de calcul de la hauteur**

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction, à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu'au sommet de la construction.
- Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

### **10.2 Dispositions générales**

- La hauteur des constructions est limitée à **10 mètres** au faîtage, avec au maximum un ~~seul~~ niveau dans les combles.
- Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'aménagement ou d'extension.

### **10.3 Dispositions particulières**

- Les dispositions de l'article 10.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

## **Article UB 11 - Aspect extérieur**

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Des dérogations aux dispositions des articles 11.2 et 11.3 sont admises pour des projets d'architecture contemporaine et innovants (volumétrie, matériaux constructifs, ...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction soit particulièrement étudiée.

## **11.2. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation (y compris leurs annexes)**

### **11.2.1. Façades (pignon et mur gouttereau)**

Lorsque les façades sont faites de pierres, les joints doivent être de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte ton pierre naturelle de Pays, ou encore de bardages (bois, métallique, matériau composite) ; les façades végétalisées sont admises.

L'utilisation de matériau de récupération (en élément principal de la construction) est interdite.

[Il est apporté un soin particulier aux garages et portes de garages, visibles ou donnant sur l'espace public, dans leur intégration, dessin et qualité des matériaux.](#)

### **11.2.2 Ouvertures**

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) suivant la gamme gris, de blanc, de vert, de rouge bordeaux, de marron ou de bleu. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies ci-dessus.

Les volets roulants sont admis, à condition :

- pour les constructions nouvelles, que les coffres ne soient pas visibles depuis les voies publiques,
- pour les constructions existantes, que les coffres ne soient pas en saillie de façade.

### **11.2.3 Toiture**

Les toitures principales des constructions doivent être à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale

Leur couverture sera réalisée en tuile rectangulaire, dans la gamme de brun-rouge, ou en ardoise naturelle. La restauration à l'identique des couvertures des constructions principales est autorisée.

Toutefois :

- les extensions de toitures existantes peuvent se faire avec la même pente que celle de la toiture de la construction existante,

- des pentes plus faibles et toitures à un seul versant sont autorisées pour les toitures des vérandas, des annexes et des extensions, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- les toitures terrasses sont également admises dès lors qu'entre la construction projetée et l'alignement, une construction principale existe ou est édifiée concomitamment. Leur végétalisation est recommandée.

Pour les annexes et extensions, seuls les matériaux peu qualitatifs tels que la tôle ondulée, le plastique, le fibrociment, le shingle, etc. sont interdits.

Les lucarnes doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture.

Les châssis de toiture (ou fenêtre de toit) seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges, ou matériaux enduits dans la même teinte que celle de la construction.

Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur longeant la façade ou le pignon).

#### **11.2.4 Abris de jardin**

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou en bois naturel. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

#### **11.2.5 Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,80 mètre pour les clôtures sur rue,
- 2 mètres pour les clôtures en limite séparative.

En cas de restauration, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un muret, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage (dont l'aluminium) ou d'un grillage sombre fixé sur poteaux à profilés fins de même teinte, doublé ou non d'une haie taillée. Le muret doit être réalisé en pierres naturelles de pays (les parements sont autorisés) ou en matériaux enduits de teinte tons pierres naturelles de pays,
- ou d'un simple grillage posé sur poteaux à profilés fins doublé d'une haie taillée,
- ou, uniquement pour les clôtures en limite séparative, d'une clôture pleine composée d'un mur maçonné et enduit de teinte ton pierre de pays ou de panneaux en bois ou en matériau composite de teinte sombre.

### **11.2.6. Dispositions diverses**

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les coffrets électriques collectifs ou non ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles depuis la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

### **11.3. Dispositions applicables aux autres constructions**

#### **11.3.1. Façades**

Les façades :

- doivent être réalisées en matériaux enduits de teinte ton pierre, en pierres de Pays, en bardages bois ou métalliques de teinte sombre (gamme de brun, de vert, de gris, ou encore ton pierre de Pays),
- et auront au plus deux teintes, une troisième teinte étant autorisée pour le soubassement dès lors qu'il est réalisé en matériaux enduits ou en pierres de pays.

Les façades et les toitures végétalisées sont admises.

#### **11.3.2. Toitures**

Les couvertures doivent être réalisées en utilisant une teinte unique (en harmonie avec la teinte dominante de la façade de la construction).

Les matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou répondant à l'installation de dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables sont autorisés.

## **Article UB 12 - Stationnement des véhicules**

### **12.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

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

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.

Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :

- aux travaux (aménagements, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de logements supplémentaires,
- et aux travaux sur les autres constructions existantes ne créant pas de surface de plancher supplémentaire,

Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimension satisfaisante, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires non encloués : largeur de 2,35 m - longueur de 5 m - dégagement 6 m ; ou largeur 2,50 m - longueur 5 m - dégagement 5 m.

## 12.2. Normes de stationnement

Il est exigé (en dehors des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) :

- pour les **constructions destinées à l'habitation** :
  - . au minimum 2 places par logement, et pour les constructions de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,
  - . dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil de visiteurs,
  - . dans tous les cas, à compter de 3 places de stationnement aménagées sur l'emprise du terrain, au moins une place restera en surface perméable.
- pour les **constructions destinées au commerce et aux bureaux** :
  - . au moins 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  - . et au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées à des bureaux,
- pour les **constructions destinées à l'artisanat** : au moins 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.
- pour les **constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : la surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies).

## Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Doivent être paysagés et maintenus en espace de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) :

- 40 % minimum de la superficie du terrain, pour les projets dont la destination principale est l'habitation, portant sur des terrains de plus de 400 m<sup>2</sup>,
- 30 % minimum de la superficie, du terrain dans les autres cas.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée à raison notamment d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Sont notamment interdits : le thuya et l'utilisation d'essences invasives (voir liste ci-annexé). Il est recommandé de se référer

également à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

### **Section III -**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

##### **Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

### **Section IV -**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

##### **Article UB 15 - En matière de performances énergétiques et environnementales**

Sur les constructions nouvelles ou en cas de réfection de la totalité du pan de toiture, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture. Dans tous les cas, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) seront installés au nu de la couverture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives dès lors qu'ils sont posés sur la construction ou seront placés dans un caisson insonorisé dans les autres cas.

Les éoliennes sont limitées à 12 mètres de hauteur et à une par unité foncière.

##### **Article UB 16 - En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Zone urbaine équipée, réservée à l'accueil d'activités économiques à vocation industrielle, commerciale, artisanale et de services.

Elle correspond au site d'activités économiques existant situé en frange nord du territoire communal, englobant l'emprise ferroviaire.

Il est délimité un secteur UEr sur lequel s'appliquent les dispositions de l'article R.123-12 4° b) (articles L.151-41 et R.151-32 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) du code de l'urbanisme selon lequel est instituée une servitude visant à interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 12 m<sup>2</sup>, pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Dans ce projet d'aménagement global, il sera possible de proposer la construction à usage d'habitation. Ce secteur correspond à la partie du site d'activités en attente de reconversion se trouvant entre l'avenue Ernest Couvrecelle (RD1003) et l'avenue de Montmirail (RD1).

***RAPPEL : Une partie du territoire communal est soumise à un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la vallée de la Marne qui est annexé (pièce n°6) au dossier PLU. Ce document constitue une servitude d'utilité publique dont les dispositions s'ajoutent à celles fixées au règlement du PLU.***

### Section I -

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

###### **Dans le secteur UEr :**

- Toutes constructions ou installations autres que celles autorisées sous conditions à l'article UE2.

###### **Dans le reste de la zone :**

- Les habitations nouvelles autres que celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions et installations à usage d'activité agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.

- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction ou à une installation.

## **Article UE 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

### **Dans le secteur UEr :**

- Les constructions nouvelles ou installations nouvelles dans la limite où leur emprise au sol ne dépasse pas 12 m<sup>2</sup>, ainsi que la réfection des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global suivant les dispositions de l'article R.123-12 4° b) (articles L.151-41 et R.151-32 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) du code de l'urbanisme.

### **Dans le reste de la zone :**

- Les installations classées ou non à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en oeuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Elles seront soit accolées au bâtiment principal autorisé ou reliées à celui-ci par un élément assurant une continuité du bâti, soit incluses dans le volume de ce bâtiment.
- Les équipements collectifs dès lors qu'ils présentent un intérêt général.
- Les dépôts de matériaux liés aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visible possible depuis l'espace public.
- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que les installations nécessaires au bon fonctionnement du service ferroviaire, à condition d'être convenablement insérés au site.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 mètres de la RD1003, classée de type 3 sur la totalité de la traversée de la commune ; situés dans une bande de

---

30 mètres de la RD1, classée de type 4 sur la totalité de la traversée de la commune suivant l'arrêté préfectoral en date du 11 août 2016, ; et situés dans une bande de 300 mètres de la voie ferrée (Noisy-le-Sec - Strasbourg), classée de type 1 sur la totalité de la traversée de la commune, suivant l'arrêté préfectoral en date du 12 décembre 2003 ; devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan à l'annexe n°8.

## **Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 3 - Accès et voirie**

- Les constructions et installations doivent avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- 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, et de l'enlèvement des déchets ménagers et, être adaptés à l'opération future.
- Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD1003 et sur la RD1.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ainsi qu'aux installations nécessaires au bon fonctionnement du service ferroviaire, dans la mesure où elles ne créent pas une gêne à la circulation.

### **Article UE 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

#### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques s'il existe. Les eaux résiduaires des activités industrielles devront faire l'objet d'un traitement sur place avant rejet éventuel vers le réseau collectif d'assainissement ou vers une unité de traitement des eaux usées propre à chaque établissement ou à l'ensemble du site.
- Les eaux pluviales seront collectées et traitées sur la parcelle ou sur l'emprise de la zone aménagée, à partir d'un pré-traitement adapté (bassin d'infiltration dans le sol, déshuileur, décanteur, etc.) avant rejet, ou seront renvoyées vers le réseau public existant s'il est en mesure de les recevoir. Les aménagements réalisés seront à la charge du propriétaire.
- En complément, toute installation d'activité comprendra un dispositif particulier de rétention des déversements accidentels et toute disposition utile sera prise pour que ces derniers ne soient pas à l'origine d'une pollution des eaux.

#### **Autres réseaux :**

- Toute construction ou installation qui le requiert sera raccordée aux réseaux électrique et téléphonique par des câbles en souterrain.

### **Article UE 5 - Caractéristique des terrains**

---

Non réglementé.

### **Article UE 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions et leurs extensions à usage d'activités seront implantées à au moins 10 mètres de l'emprise de la RD1003 et de la RD1, à au moins 6 mètres de l'emprise des autres voies.
- Pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 6 mètres de l'alignement, leur réhabilitation et une extension sont autorisées dans la continuité du bâti existant.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi qu'aux installations nécessaires au bon fonctionnement du service ferroviaire, ni pour la reconstruction en cas de sinistre, dans la mesure où elles ne créent pas une gêne à la circulation et s'insèrent convenablement à la zone.

### **Article UE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions ou les installations et les dépôts seront réalisés à au moins 6 mètres des limites séparatives.
- Pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 6 mètres des limites séparatives, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ainsi qu'aux installations nécessaires au bon fonctionnement du service ferroviaire, dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

### **Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres (hors réglementation spécifique) est imposée entre deux bâtiments non contigus, à usage d'activités, pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### **Article UE 9 - Emprise au sol**

L'emprise de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi qu'aux installations nécessaires au bon fonctionnement du service ferroviaire, dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

### **Article UE 10 - Hauteur des constructions**

- La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 15 mètres, comptés à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues). Cette hauteur pourra être dépassée par la végétation qui serait réalisée sur une toiture végétalisée.

- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ainsi qu'aux installations nécessaires au bon fonctionnement du service ferroviaire, dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

### **Article UE 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage.

- Les façades :
  - Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. L'emploi à nu des matériaux (brique creuse, parpaing, etc.) destinés à être recouverts est interdit.
  - Les façades seront réalisées en bardages peints, en bois de teinte foncée s'il est naturel, en enduits lisses, grattés ou talochés de teinte ton pierre naturelle de pays sur les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.), ou encore en murs rideaux d'éléments verriers dont les façades à dominante de vitrage. Les façades végétalisées sont également autorisées.
  - Les façades auront au plus trois teintes. En cas d'extension d'une construction existante à usage d'activités, la partie nouvellement réalisée aura la même teinte que celle existante.
  - Les menuiseries peintes auront une teinte proche ou similaire à celle des parties pleines des façades.
- Les toitures :
  - Les matériaux autorisés en couverture de toiture sont : la tuile, l'ardoise, le bardage prélaqué, le bardeau d'asphalte (ou shingle), ainsi que la toiture végétalisée dès lors que celle-ci vise à une réduction de la consommation énergétique de la construction et participe à l'insertion paysagère du bâtiment.
  - Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) en dehors des éléments translucides permettant une luminosité naturelle à l'intérieur de la construction, ou des installations valorisant le recours aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie.
  - Les installations diverses en toiture dépassant de l'acrotère sont interdites.
- Les annexes :
  - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront non visibles de la voie publique ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences de pays.

---

- Clôtures

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect, assurer une continuité visuelle, et seront à dominante végétale.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ainsi qu'aux installations nécessaires au bon fonctionnement du service ferroviaire dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone, à condition que l'aspect extérieur de la construction respecte les caractéristiques architecturales de la commune.

### **Article UE 12 - Stationnement des véhicules**

- Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules utilitaires, de services, du personnel et des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- pour les établissements industriels et artisanaux ainsi que pour les entrepôts :

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction vouée à une activité logistique.

- pour les constructions à usage de commerces :

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente

De plus dans les emprises de stationnement doivent être prévus d'une part, les emplacements nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires assurant l'approvisionnement des établissements et d'autre part, des aires d'évolution suffisantes pour le chargement et le retournement de ces mêmes véhicules.

- pour les constructions à usage de bureaux et de services :

. au moins 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,

. au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- pour les hôtels et les restaurants :

. au moins 1 place par chambre,

. au moins 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

- pour les logements autorisés :

. au moins 2 places de stationnement par logement.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Article UE 13 - Espaces libres et plantations**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et des installations doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations. Au moins 20% de l'emprise du terrain aménagé sera ainsi traité, notamment le long des voies et espaces publics, pouvant compter du stationnement.

- 
- Les dépôts doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide d'essences de pays.
  - Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier avec au moins un arbre par tranche de 6 places de stationnement.
  - Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Sont notamment interdits : le thuya et l'utilisation d'essences invasives (voir liste ci-annexé). Se référer également à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

### **Section III -**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

##### **Article UE 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

### **Section IV -**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

##### **Article UE 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue.

##### **Article UE 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d'habitat ou d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Zone réservée à l'accueil d'équipements publics à vocation sportive et de loisirs présentant un intérêt général.

Elle englobe les terrains déjà aménagés du stade et de ses abords, rue de Nogentel.

### Section I -

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 qui sont soumises à des conditions particulières.

##### Article UL 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les constructions et installations d'équipements publics liées et nécessaires aux activités sportives ou de loisirs dans la mesure où elles présentent un caractère d'intérêt général.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des activités autorisées. Elles seront soit accolées au bâtiment principal autorisé ou reliées à celui-ci par un élément assurant une continuité du bâti, soit incluses dans le volume de ce bâtiment.
- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) d'intérêt collectif, à condition d'être convenablement insérés au site.

## **Section II -**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UL 3 - Accès et voirie**

- Les constructions et installations doivent avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de l'enlèvement des déchets ménagers et, être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

#### **Article UL 4 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

##### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales seront collectées et traitées sur la parcelle ou sur l'emprise de la zone aménagée, à partir d'un pré-traitement adapté (bassin d'infiltration dans le sol, déshuileur, décanteur, etc.) avant rejet. Les aménagements réalisés seront à la charge du propriétaire.

##### **Autres réseaux :**

- Toute construction ou installation qui le requiert sera raccordée aux réseaux électrique et téléphonique par des câbles en souterrain.

#### **Article UL 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

#### **Article UL 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à la voie qui dessert le terrain.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement dans la mesure où elles ne créent pas une gêne à la circulation et s'insèrent convenablement à la zone.

#### **Article UL 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions observeront une marge au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

#### **Article UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article UL 9 - Emprise au sol**

L'emprise de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 70% de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

#### **Article UL 10 - Hauteur des constructions**

- La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est limitée à 12 mètres au faîtage, comptés à partir du terrain naturel avant travaux.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

#### **Article UL 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage.

- Les façades :
  - Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- Les annexes :
  - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront non visibles des voies publiques ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences de pays.
- Clôtures
  - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, assurer une continuité visuelle, et seront à dominante végétale.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où l'aspect extérieur de la construction ou de l'installation respectent les caractéristiques architecturales de la commune.

---

**Article UL 12 - Stationnement des véhicules**

- Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules utilitaires, de services, du personnel et des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques.

**Article UL 13 - Espaces libres et plantations**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations.

- Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Sont notamment interdits : le thuya et l'utilisation d'essences invasives (voir liste ci-annexé). Se référer également à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

**Section III -****POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****Article UL 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

**Section IV -****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article UL 15 - En matière de performances énergétiques et environnementales**

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue.

**Article UL 16 - En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A URBANISER**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Zone mixte (habitat, activités, équipements) destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune.

Elle correspond au secteur d'extension figurant dans le schéma d'aménagement illustrant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il est délimité un secteur AUh, au lieu-dit « Le Château », destiné à l'habitat, aux équipements, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels, ainsi qu'aux équipements et espaces publics. Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opération(s) d'aménagement avec schéma d'ensemble insistant sur le lien avec les quartiers existants, respectant les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU).

Il est délimité un secteur AUm, au lieu-dit « Les Aulnes », destiné à un usage mixte sous forme d'habitat, d'activités légères à vocation artisanale, commerciale ou de services dès lors qu'elles n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels. Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opération(s) d'aménagement avec schéma d'ensemble insistant sur le lien avec les quartiers existants, respectant les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU).

### Section I -

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les constructions et installations à usage d'activité agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.

- Les caravanes isolées hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert.
- Les postes de distribution de carburant.

## **Article AU 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

### **Dans le secteur AUh :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales, pouvant s'accompagner d'activités commerciales, de services, de bureaux, à condition que ces activités ne compromettent pas le développement équilibré de la commune et restent compatibles avec le voisinage habité au regard des nuisances ou des dangers. L'urbanisation du secteur est nécessairement soumise à une opération d'ensemble, devant respecter les orientations d'aménagement et de programmation fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).
- Les équipements publics et installations publiques présentant un intérêt général à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et ne compromettent pas le développement équilibré de la commune.

### **Dans le secteur AUm :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales, ainsi que des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de services, de bureaux, à condition que ces activités restent compatibles avec le voisinage habité au regard des nuisances ou des dangers. L'urbanisation du secteur devra nécessairement respecter les orientations d'aménagement et de programmation fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

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

- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale inférieure à 15 m<sup>2</sup>.
- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés et nécessaires à une opération d'aménagement.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 mètres de la RD1003 et de la RD1, classée de type 3 sur la totalité de la traversée de la commune, et situés dans

---

une bande de 300 mètres de la voie ferrée (Noisy-le-Sec - Strasbourg), classée de type 1 sur la totalité de la traversée de la commune, suivant l'arrêté préfectoral en date du 12 décembre 2003, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan à l'annexe n°8.

## **Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AU 3 - Accès et voirie**

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. La largeur minimale de la voie sera alors d'au moins 4 mètres et la longueur est limitée à 50 mètres.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques.

### **Article AU 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

#### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les rejets d'eaux pluviales ou souterraines seront collectées et traitées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée. Les voiries nouvelles seront dotées de dispositifs de traitement (déshuileur, décanteur, bassin sans infiltration dans le sol, etc.), à la charge de l'aménageur, avant rejet.

#### **Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

### **Article AU 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

### **Article AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Dans le secteur AUh, toute construction non implantée à l'alignement sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain.

- Dans le secteur AUm, toute construction sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements publics, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.

### **Article AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Dans le secteur AUh, les constructions nouvelles implantées à l'alignement sur la voie publique seront implantées sur au moins une des limites séparatives en respectant alors un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à l'autre limite.
- Dans l'ensemble de la zone, en cas de retrait par rapport à l'alignement sur la voie, les constructions principales nouvelles seront implantées à au moins 3 mètres d'une des limites séparatives. L'implantation de limites à limites reste admise si la largeur du terrain est inférieure à 12 mètres.
- Dans le cas de la réalisation d'une opération d'ensemble, d'autres dispositions pourront être prévues si elles sont justifiées par le plan de composition d'ensemble proposé.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) seront implantées en limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

### **Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux constructions de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et aux piscines.

Les annexes isolées à une construction à usage d'habitation seront nécessairement implantées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie qui la dessert.

### **Article AU 9 - Emprise au sol**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).

### **Article AU 10 - Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation est limitée à 11 mètres au faîtage (ou au sommet de l'attique) avec un seul niveau dans les combles.
- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales est limitée à 5 mètres au faîtage. La hauteur des abris de jardins et des annexes isolées, implantées sur une des limites séparatives, est limitée à 3 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à 9 mètres au faîtage.
- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).

### **Article AU 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

- Les bâtiments d'activités :

Les façades qui pourront être réalisées en matériaux enduits de teinte ton pierre, en pierres et/ou briques rouges de Pays, en bardages bois ou métalliques de teinte sombre (gamme de brun, de vert, de bleu, de gris), ou encore de teinte ton pierre de Pays, auront au plus trois teintes. Les façades et les toitures végétalisées sont admises. Les façades composées en murs rideaux d'éléments verriers dont les façades à dominante de vitrage sont admises dans le secteur AUm.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (en harmonie avec la teinte dominante de la façade de la construction) en autorisant les matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou répondant à l'installation de dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables. Les bâtiments d'activités auront une pente de toiture minimum de 12°, sauf en cas de toiture végétalisée.

Les menuiseries peintes auront une couleur proche ou identique avec celle des bardages ou matériaux utilisés sur la façade.

#### **POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :**

- Les façades (mur gouttereau et pignons) :

La largeur cumulée des portes de garage (ou groupement de portes) accolée d'un même côté de la construction principale ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade de cette construction sur les terrains libres de construction.

L'utilisation de matériaux de récupération (en élément principal de la façade) est interdite.

- Les ouvertures :

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles.

Les menuiseries de la façade donnant sur la rue qui dessert le terrain auront un profilé fin.

Les volets et les menuiseries (hors porte d'entrée et hors ferronnerie) utiliseront une teinte unique suivant la gamme de gris, de blanc, de vert, de rouge bordeaux, de marron ou de bleu. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles autorisées ci-dessus.

- La toiture :

La couverture des constructions aura une teinte unique hors installation ou aménagement spécifique favorisant le recours aux énergies renouvelables, devant cependant avoir des teintes proches avec le reste de la toiture, et hors aménagements nécessaires à assurer la luminosité naturelle à l'intérieur du bâtiment. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite (sauf les tuiles utilisées dans la région) pour réaliser les couvertures.

- Les garages, annexes, vérandas et abris de jardin :

Les garages, annexes et vérandas doivent être construits en harmonie de couleur et respecter le caractère du bâtiment principal.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, brune ou grise) ou de teinte bois naturel foncée. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre non visibles de la voie publique.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre sur les voies et emprises publiques, et à 2 mètres sur les limites séparatives (comptés au point le plus haut).

Pour la façade donnant sur la voie publique, elles seront à dominante végétale : barrière ou lisse, grillage ou barreaudage simple et fin, reposant sur un soubassement de 0,60 m à 1,20 mètre de hauteur maximale, doublé d'une haie taillée, ou simplement correspondre un grillage doublé d'une haie taillée. Les grillages de couleur sombre seront posés sur des poteaux de même teinte à profilés fins. Le soubassement sera maçonné de teinte ton pierre naturelle de pays.

Sur les limites séparatives, elles pourront être comme sur rue et aussi être réalisées en murs pleins (pierre naturelle de pays, matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays, panneaux en bois ou en matériau composite de teinte sombre) sur une distance maximale de 15 mètres depuis la façade arrière de la construction principale.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les coffrets électriques collectifs ou non ne devront pas constituer une gêne à la circulation et seront intégrés, ainsi que les boîtes aux lettres, au mur de clôture.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue,

station d'épuration, etc.), leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux, teinte, etc.).

### **Article AU 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé (en dehors des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) :

- pour les constructions à usage d'habitation :

au minimum 2 places non couvertes par logement en interdisant les places disposées l'une derrière l'autre, et 1 place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction ; à partir de 3 places de stationnement, au moins une place restera non imperméabilisée,

au moins un emplacement de stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif, dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé une place banalisée supplémentaire par logement, pour l'accueil de visiteurs, pouvant être réalisée sur l'espace commun,

- pour les constructions à usage de bureaux, commerces et de services :

au moins 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher vouée à des bureaux.

- pour les hôtels et les restaurants :

. au moins 1 place par chambre,

. au moins 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

- dans le secteur AUm, pour les établissements artisanaux :

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimension satisfaisante, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires non encloués : largeur de 2,35 m - longueur de 5 m - dégagement 6 m ou largeur 2,50 m - longueur 5 m - dégagement 5 m.

### **Article AU 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Sur les terrains voués aux habitations, au moins 30% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement, emprise restant perméable.

---

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements, d'équipements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Dans le secteur AUh, une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain d'assiette de l'opération fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, aire de jeux, etc.) hors stationnement, emprise restant perméable.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Sont notamment interdits : le thuya et l'utilisation d'essences invasives (voir liste ci-annexé). Se référer également à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

### **Section III -**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

##### **Article AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

**Section IV -****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article AU 15 - En matière de performances énergétiques et environnementales**

Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) installés au nu de la couverture auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture ou occuperont la totalité du pan de toiture (hors ouverture).

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives dès lors qu'ils sont posés sur la construction ou seront installés dans un caisson insonorisé.

Les éoliennes auront une hauteur maximale limitée à 12 mètres par rapport au sol naturel et sont limitées à une par unité foncière.

**Article AU 16 - En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (ZONE A)**

Zone agricole non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle correspond à l'ensemble des terrains en cultures ou en herbages situés en dehors du périmètre aggloméré de la commune, en dehors des espaces à fortes sensibilités environnementales (risque d'inondation, continuité écologique, périmètre de ZNIEFF, intérêt paysager).

Elle comprend un secteur Aa qui correspond aux terrains concernés par l'appellation « champagne » sur lesquels ne peuvent être admis que des installations nécessaires à l'exploitation viticole de champagne.

### **Section I -**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 qui sont soumises à des conditions particulières.

##### **Article A 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

###### **Dans le secteur Aa :**

- Les constructions et installations à usage agricole uniquement s'ils sont nécessaires à l'activité viticole attachée à l'appellation « champagne ».

###### **Dans le reste de la zone :**

- La construction, l'extension et la modification des bâtiments agricoles soumis ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement, s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et à leur diversification.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui en sont le complément normal, à condition que ces constructions à usage d'habitation soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition que ces constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, éolienne limitée

---

à 12 mètres de hauteur, etc.) à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et les activités qui s'y exercent, et à condition qu'elles soient convenablement insérés au site.

- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont nécessaires à l'activité agricole, ou entrant dans le cadre d'aménagement d'utilité publique.

## **Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 - Accès et voirie**

- 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, et être adaptés à l'opération future.

### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public s'il existe.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès de la mairie ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

#### **Assainissement :**

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Pour les constructions à usage d'habitation unifamiliale, il est demandé (par logement) une surface minimale de 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant réservée à l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur. Pour les constructions ou installations à usage d'activité, une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain.

#### **Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le domaine privé depuis le réseau public.

### **Article A 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

### **Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Sauf dans le secteur Aa, les nouvelles constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres des voies et emprises publiques.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, et pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, l'implantation se fera à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.

### **Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Sauf dans le secteur Aa, les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives pour l'entretien des bâtiments et son insertion au site par un traitement paysager.
- Les constructions nouvelles supérieures à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être implantées avec un retrait d'au moins 30 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, et pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

### **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article A 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article A 10 - Hauteur des constructions**

- La hauteur des abris pour animaux liés à un pâturage (hors bâtiment d'élevage) est limitée à 5 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions isolées est limitée à 12 mètres au faîtage mesurés à partir du sol naturel.
- Pour les bâtiments ou installations autorisés dont la présence est nécessaire à l'exploitation agricole (y compris les nouveaux corps de ferme), la hauteur maximale pourra être portée à 15 mètres au faîtage dans la mesure où ils sont implantées à proximité des bâtiments existants de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.
- Un dépassement ponctuel des hauteurs maximales autorisées est admis pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

### **Article A 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage.

Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : ton bois, gamme de brun, de vert ou de gris.

---

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées de manière identique dans leur aspect. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ton pierre, à l'exclusion du blanc pur), ou encore de bardage bois ou de bardage métallique de teinte brune, verte ou grise.

Les façades des bâtiments agricoles seront réalisées en utilisant au plus deux teintes. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée (bardage), non peinte en usine, est interdit. Les menuiseries auront une teinte identique ou proche à la teinte dominante de la façade de la construction.

- La toiture :

Les habitations autorisées auront une toiture à deux pentes comprise entre 35° et 50°. Une autre pente pourra être tolérée pour les habitations accolées à une construction existante de manière à suivre la pente existante. La pente des toitures des autres constructions sera au minimum de 10°.

Les couvertures de l'ensemble des bâtiments seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) hors aménagements nécessaires à assurer la luminosité à l'intérieur de la construction ou installation spécifique favorisant le recours aux énergies renouvelables qui pourront adopter une autre teinte devant cependant rester proche ou similaire avec le reste de la toiture. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures (hors clôtures agricoles)

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale. Les essences locales seront utilisées. Un grillage de teinte sombre ou grise est autorisé autour des terrains construits.

- Dispositions diverses

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux, teinte, etc.).

## **Article A 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement nécessaire à l'exploitation des installations et constructions doit être réalisé sur la propriété. Il est notamment demandé :

- 
- au moins 2 places de stationnement par logement,

### **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

Les constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> implantées aux champs devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles seront accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Sont notamment interdits : le thuya et l'utilisation d'essences invasives (voir liste ci-annexé). Se référer également à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

## **Section III -**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## **Section IV -**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **Article A 15 - En matière de performances énergétiques et environnementales**

Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) installés en toiture auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture.

#### **Article A 16 - En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (ZONE N)**

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et du boisement. Elle prend également en compte les sites à fortes sensibilités environnementales (zone inondable, périmètre de ZNIEFF, continuités écologiques identifiées).

La zone naturelle comprend 2 secteurs :

- Le **secteur Nrn** qui correspond aux emprises identifiées comme étant inondables (zone rouge du Plan de Prévention de Risques d'inondation de la rivière Marne).
- Le **secteur Nj** qui correspond à une emprise occupée par des jardins sans être nécessairement à vocation agricole.

**Section I -****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 qui sont soumises à des conditions particulières.

**Article N 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

**Uniquement, dans le secteur Nrn :**

- Les opérations d'aménagement et les installations publiques d'intérêt général tel qu'elles sont admises dans le règlement du PPRi de la rivière Marne.

**Uniquement, dans le secteur Nj :**

- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 15 m<sup>2</sup> et un abri pour animaux fermés sur 3 côtés au maximum d'une emprise au sol limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- Par unité foncière des propriétés déjà bâties au moment de l'entrée en vigueur du PLU, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol.

**Uniquement, dans le secteur Nha :**

- Une nouvelle construction à usage d'habitation dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en veillant au maintien du caractère naturel de la zone.

- 
- La réfection, la réparation et l'extension limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour des raisons de confort, d'hygiène et de sécurité d'une construction à usage d'habitation existantes au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U., si elles conservent la même destination et sans création de logement supplémentaire. L'extension de la construction est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
  - Par unité foncière, les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers suivant l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Dans le reste de la zone :

- Les affouillements et les exhaussements de sols s'ils sont nécessaires aux activités autorisées ou entrant dans le cadre d'aménagement d'utilité publique.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs à condition qu'ils soient convenablement insérés au site et respectent la fragilité des milieux naturels.

## **Section II -**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article N 3 - Accès et voirie**

- 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, et être adaptés à l'opération future.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD1 et sur la RD1003.

#### **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public s'il existe.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès de la mairie ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments existants, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

##### **Assainissement :**

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé (par logement) l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur. Pour les constructions ou installations à usage d'activité, une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

##### **Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le domaine privé depuis le réseau public.

#### **Article N 5 - Caractéristique des terrains**

---

Non réglementé.

### **Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les nouvelles constructions et installations de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être implantées avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Pour la reconstruction en cas de sinistre et pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, l'implantation se fera à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.

### **Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions non contiguës aux limites séparatives seront implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces dernières.

- Aucune construction, ni plantation nouvelle d'arbre de haute tige (excepté les arbres nécessaires au maintien de la ripisylve), ne doit être implantée à moins de 5 mètres des berges du ru de Nesles.

Pour la reconstruction en cas de sinistre et pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

### **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article N 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article N 10 - Hauteur des constructions**

Dans le secteur Nj, la hauteur des constructions ou installations autorisées est limitée à 3 mètres au faîtage, portée à 5 mètres pour les abris pour animaux.

La hauteur de l'ensemble des autres constructions et installations autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage, portée à 9 mètres au faîtage pour la construction nouvelle autorisée dans le secteur Nha, à l'exception de la réfection et l'extension limitée des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U. pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers.

### **Article N 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage.

Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun, de vert ou de gris, à l'exception des extensions des constructions existantes à usage d'habitat ou d'activités qui pourront également suivre la teinte du bâtiment existant.

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie avec la façade principale du bâtiment.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou seront recouverts d'un bardage bois ou d'un bardage métallique peint.

Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes.

- Toiture

Les toitures des constructions auront des pentes de 10° minimum. Pour les extensions des constructions existantes, la pente de la toiture sera au maximum celle du bâtiment existant.

Les toitures des abris pour animaux et des installations nécessaires à l'activité de jardinage pourront être à une pente.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) hors aménagements nécessaires à assurer la luminosité à l'intérieur de la construction ou de l'installation. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures (sauf clôtures agricoles et forestières)

Les séparations de propriété doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale composées d'essences locales courantes et variées. Les plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

- Dispositions diverses

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du village (matériaux, teinte, etc.).

## **Article N 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il est notamment demandé :

- au moins 2 places de stationnement par logement,

---

**Article N 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 (articles L.113-1 et L.113-2 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Sont notamment interdits : le thuya et l'utilisation d'essences invasives (voir liste ci-annexé). Se référer également à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

### **Section III -**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

##### **Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

### **Section IV -**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

##### **Article N 15 - En matière de performances énergétiques et environnementales**

Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) installés en toiture auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue.

##### **Article N 16 - En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d'habitat, les équipements publics et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

# **ANNEXES DOCUMENTAIRES**

---

## GLOSSAIRE

- AFFOUILLEMENT
- ALIGNEMENT
- ANNEXE
- BAIES
- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)
- COMBLE
- DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)
- DEPOT DE MATERIAUX
- DEROGATION
- DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)
- EMBLACEMENT RESERVE (ER)
- EMPRISE AU SOL
- EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE
- ESPACES BOISES CLASSES (EBC)
- EXHAUSSEMENT
- IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- INSTALLATIONS CLASSEES
- LARGEUR DU TERRAIN
- LOTISSEMENT
- OPERATION GROUPEE
- PLACE DE STATIONNEMENT
- SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)
- SURFACE DE PLANCHER
- UNITE FONCIERE

- 
- VISIBLE DE L'ESPACE PUBLIC
  - VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)
  - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)
  - ZONE D'AMENAGEMENT DIFFÉRE (ZAD)

## AFFOUILLEMENT DE SOL

(Article R.442-2 du Code de l'urbanisme)

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation, si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés et, si sa profondeur excède 2 mètres.

## ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public, d'une voie de circulation y compris les circulations piétonnes (trottoirs). On peut dire qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le Maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Les PLU peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne laissant pas figurer au tableau des servitudes annexé au PLU ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du PLU, toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

## ANNEXE

On considère comme annexe à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un usage secondaire en complément de celui-ci. Il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardin, d'un appentis, d'une petite construction destinée à masquer une cuve de gaz, etc.

## BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

Il convient d'entendre par baie principale, l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer l'éclairage d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Les baies ne répondant pas à ces caractéristiques, seront considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement :

- les jours de souffrance au sens du Code civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 mètres à rez-de-chaussée et 1,90 mètre à l'étage) ;

- les baies desservant des pièces secondaires (salles d'eau, W.C., cages d'escalier, dégagement, ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation du logement ne les assimile pas à une pièce principale) ;
- les baies afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies répondant à la définition de baies principales.

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

(Articles L.112-1, L.123-1, R.112-1, R.123-22, L.332-1 et R.332-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il correspond au rapport entre la surface de plancher hors-oeuvre nette (SHON) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (unité foncière).

#### Exemple :

Sur un terrain de 1 000 m<sup>2</sup>, dans une zone où le COS est égal à 0,50, il pourra être construit :

$$1\,000 \times 0,50 = 500 \text{ m}^2 \text{ de plancher hors-oeuvre nette.}$$

### COMBLE

Surcroît d'espace au-dessus du dernier étage d'une construction, de hauteur inférieure à un étage dans sa partie la plus basse.

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut, par voie d'expropriation.

### DEPOT DE MATERIAUX

Ensemble de matériaux ou objets encombrants emmagasinés, sans couvert, dans un terrain, en particulier dans une cour ou un jardin.

### DEROGATION

Les règles définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures (cf. Titre 1 - Article 4).

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Une collectivité publique ou un organisme agréé possédant un droit de préemption peut acquérir en priorité un terrain que le propriétaire souhaite vendre.

Le DPU est institué par délibération du Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) d'un PLU approuvé ou sur tout ou partie

d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'il y a droit de préemption, le vendeur doit faire connaître son intention de vendre au bénéficiaire du droit de préemption (commune, département, Etat, ...), en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire du droit de préemption se prononce en faveur ou non de cette acquisition.

Le terrain peut alors être acquis au prix fixé après accord amiable entre le vendeur et le titulaire du droit de préemption ; à défaut le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme.

### EMPLACEMENTS RESERVES

(se reporter à l'Article L.123-9 du Code de l'urbanisme).

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation de sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le PLU est opposable au tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public bénéficiaire du terrain, qu'il soit procédé à son acquisition.

La date de référence de l'opposabilité au tiers du PLU, correspond au plus récent des actes approuvant, révisant ou modifiant le PLU faisant apparaître la zone dans laquelle est située l'emplacement réservé.

La collectivité ou le service au bénéfice duquel le terrain est réservé, doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation saisi par le propriétaire, la collectivité ou le service public, fixe le prix du terrain et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée par le propriétaire à l'autorité compétente.

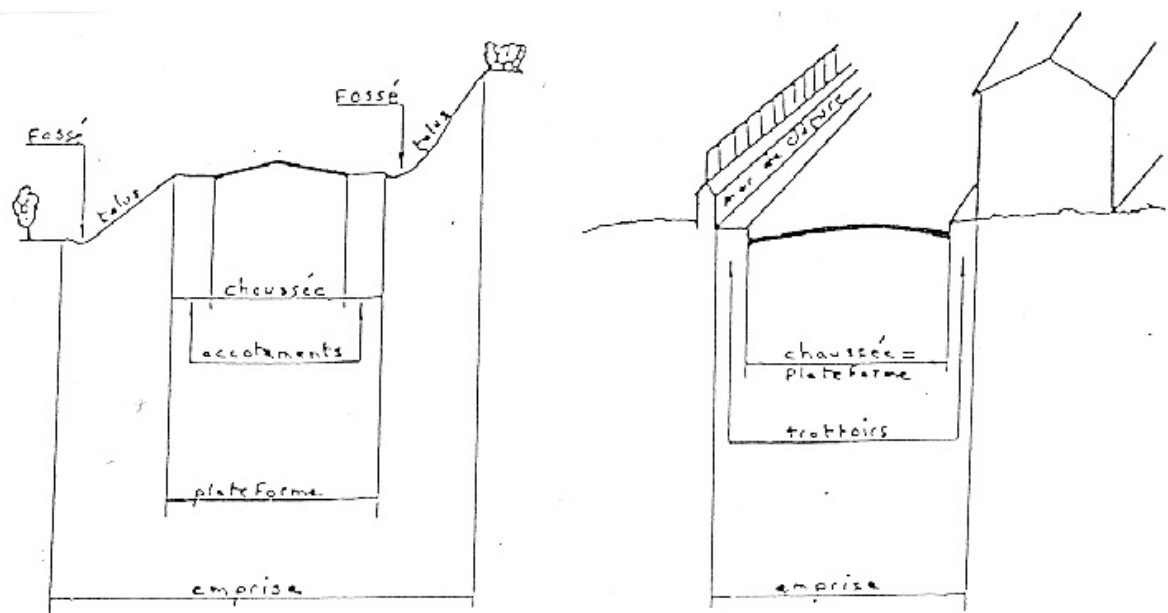
Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### EMPRISE AU SOL

Projection du bâtiment sur le sol.

## EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE



L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

## ESPACES BOISÉS CLASSES (EBC)

(se reporter à l'Article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier (*article L.311-1 nouveau Code forestier*).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier (*livre I nouveau code forestier*)
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 (*article L.222-1 nouveau code forestier*)

- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

### EXHAUSSEMENT DE SOL

(Article R.442-2 du Code de l'urbanisme)

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

### IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Elle est entendue comme la distance observée entre tous points du bâtiment et les limites du terrain (limites latérales et fond de parcelle) sur lequel le bâtiment s'implante.

### INSTALLATIONS CLASSEES

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, etc..., entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération de la qualité des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie, etc...

### LARGEUR D'UN TERRAIN

La largeur du terrain est la distance comptée entre deux points situés sur chacune des limites séparatives latérales du terrain ; cette distance est parallèle à la voie qui dessert le terrain et est comptée à l'endroit où l'implantation du bâtiment est envisagé en cas de construction.

### LOTISSEMENT

(Se reporter à l'Article L.315-1 et suivants et à l'Article R.315-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour objet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. N'est pas considérée comme lotissement la division

résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée, n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est considérée comme une opération d'aménagement et est subordonnée à une autorisation préalable.

Lorsqu'un PLU a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Les règles de PLU s'appliquent alors.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3 du Code de l'urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

### OPERATION GROUPEE

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

### PLACE DE STATIONNEMENT

Les dispositions fixées à l'article 12 de chacune des zones du présent règlement considèrent qu'une place de stationnement occupe au minimum 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur le terrain faisant l'objet d'un aménagement, compte des espaces de circulation et de dégagement nécessaires.

### SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radio-électriques, etc...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que les procédures d'institution ont été accomplies. Ces servitudes sont incorporées au PLU et y figurent en annexe.

### SURFACE DE PLANCHER

(Articles L.112-7 et R.112-2 du Code de l'urbanisme)

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des murs déduction faite :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités professionnelles,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des points ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### UNITE FONCIERE

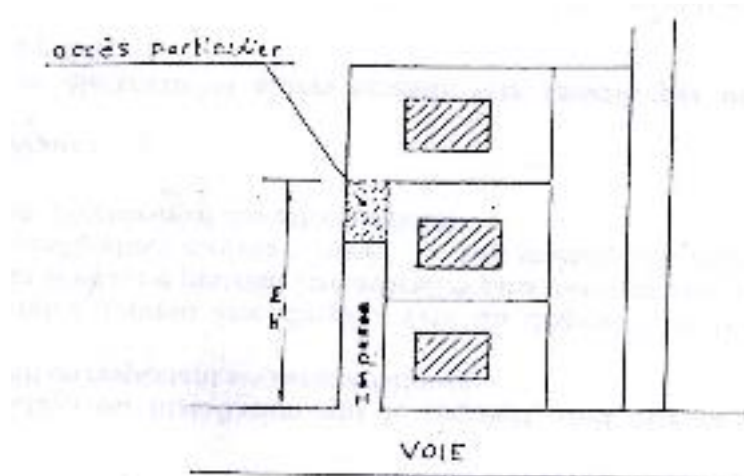
Parcelles cadastrales contiguës, clôturées ou non, appartenant à un même propriétaire.

### VISIBLE DE L'ESPACE PUBLIC

La notion "visible de l'espace public" renvoie à la partie de la construction ou de l'installation donnant sur la voie principale qui la dessert, qui est visible en se situant sur cette voie face à la construction ou à l'installation.

### VOIE EN IMPASSE

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à x mètres, dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, accès secours/incendie, etc...).



### VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

---

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), d'adduction en eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, de télédistribution, etc...

### ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

(Article L.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation

- de construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services,
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure ZAC apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.

### ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERÉ (ZAD)

(Article L.212-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle la collectivité possède un droit de préemption sur les terrains pouvant être exercé pendant une période de quatorze ans à compter de la publication de l'acte créant la zone.

Les ZAD sont créées par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

---

## EXTRAITS DU CODE CIVIL

### ARTICLE 646

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

### ARTICLE 647

Tout propriétaire peut clore son héritage sauf l'exception portée à l'article 682.

### ARTICLE 648

Le propriétaire qui veut se clore perd son droit au parcours et vaine pâture, en proportion du terrain qu'il y soustrait.

### ARTICLE 663

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins des dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers où les usages constants et reconnus et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins qui sera construit ou établi à l'avenir, doit avoir au moins trente deux décimètres (dix pieds) de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt six décimètres (huit pieds) dans les autres.

### ARTICLE 675

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

### ARTICLE 676

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

### ARTICLE 677

---

Ces fenêtres ou jour ne peuvent être établis qu'à vingt six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez de chaussée, et à dix neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

**ARTICLE 678 :** Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

**ARTICLE 679 :** Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

**ARTICLE 682** Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés, et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.