

# Plan Local d'Urbanisme

Commune  
de **Fagnières**

Règlement  
littéral



Ville de Fagnières

APPROUVE LE 25 mai 2018

mis à jour	modifié	révisé
	13 nov.2019	

document

# 4.a





# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES U.....</b>	<b>9</b>
Dispositions relatives à la zone U1.....	11
Dispositions relatives à la zone U2.....	17
Dispositions relatives à la zone U3.....	25
Dispositions relatives à la zone U4.....	31
<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AU .....</b>	<b>37</b>
Dispositions relatives à la zone 1AU2.....	39
Dispositions relatives à la zone 1AU 4.....	45
<b>DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A.....</b>	<b>51</b>
<b>DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N.....</b>	<b>59</b>
<b>ANNEXE 1 Quelle essence planter? .....</b>	<b>67</b>
<b>ANNEXE 2 Nuancier du STAP? .....</b>	<b>73</b>



# PRÉAMBULE

## 1. La finalité du règlement dans le Plan Local d'Urbanisme

**Les règles sont destinées à la mise en œuvre du projet territorial du PADD**, et elles doivent être justifiées par les objectifs poursuivis.

A ce titre le rapport de présentation du présent PLU comporte les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et, le cas échéant, des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone.

## 2. Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques

### 2.1. Contenu

Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, ainsi que la délimitation graphique des zones.

Il délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

**Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique**, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

### 2.2. Règles graphiques

Les règles peuvent être écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

### 2.3. Opposabilité du règlement

**Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité.**

C'est à dire que l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## 3. Les possibilités offertes en matière de règlement

Les règles peuvent consister à **définir de façon qualitative un résultat à atteindre**, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.

Les règles générales peuvent être assorties de **règles alternatives** qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne

peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L152-4 à L152-6.

## DISPOSITIONS GENERALES

### 1. Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de Fagnières.

### 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

**- Certains articles du Règlement National d'Urbanisme mentionnés à l'article R\*111-1 du Code de l'urbanisme, dont notamment :**

- l'article R\*111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'article R\*111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques ;
- l'article R\*111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement ;
- l'article R\*111-26 relatif à l'environnement ;
- l'article R\*111-27 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.

**- Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme :**

- les articles L111-6 à L111-10 relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers,
- l'article L111-13 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies,
- l'article L111-15 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments...

**- Le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L424-1, L153-8 et L313-2 du Code de l'urbanisme.**

**- Les dispositions de l'article L111-3 du Code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.**

**- Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU dans les conditions définies aux articles L151-43 et R\*151-51 et suivants du Code de l'urbanisme.**

**- Les dispositions figurant en annexes au PLU en application des articles R\*151-52 et R\*151-53 du Code de l'urbanisme.**

### 3. Urbanisme durable

Les dispositions législatives et réglementaires suivantes s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal et complémentarément aux articles régissant la nature et les conditions d'occupation des sols au sein des différentes zones du présent Plan Local d'Urbanisme.

**Art. L111-16 du Code de l'Urbanisme :**

*« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de*

matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret »

#### Article R\*111-23 du Code de l'urbanisme :

« Pour l'application de l'article L111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »

## 4. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières :

### 4.1. Les zones urbaines dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines comprennent :

- la **zone U1** correspondant au centre ancien de Fagnières, structuré par la rue du Général Leclerc,
- la **zone U2**, zone mixte à vocation dominante d'habitat, correspondant aux différents quartiers pavillonnaires et au secteur d'habitat collectif "les Beaux Regards",
- la **zone U3**, zone principalement destinée à l'accueil d'équipements collectifs publics ou privés à vocation éducative, médico-sociale, sportive, de loisirs, etc. Elle accueille également des activités tertiaires,
- la **zone U4**, zone à vocation principale d'activités économiques.

Ces zones urbaines comprennent plusieurs de secteurs :

- Le **secteur U2a** localisé chemin Barré à vocation principalement résidentielle où l'implantation de constructions à destination artisanale ou commerciale y est particulièrement interdite.
- Le **secteur U2b** correspondant au secteur d'habitat collectif "les Beaux Regards".
- Le **secteur U2c** correspondant au secteur d'habitat individuel situé au niveau du quartier des « Collines de Fagnières ».
- Le **secteur U2d** qui se situe sur un espace non bâti localisé entre le centre commercial et les Collines de Fagnières voué à recevoir un programme d'aménagement d'ensemble tourné vers le logement mixte.
- Le **secteur U4f** qui correspond au secteur ferroviaire.

Certains secteurs identifiés fond l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui devront être respectées au moment de l'aménagement des secteurs concernés. Les OAP constituent une pièce propre dans le PLU.

#### 4.2. Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Deux zones 1AU ont été délimitées :

- La **zone 1AU2** à vocation d'extension résidentielle vouée à recevoir de nouveaux logements en périphérie du chemin Barré.
- la **zone 1AU4** à vocation d'extension économique vouée à recevoir les extensions des zones U4 voisines que sont la zone principalement artisanale du chemin Barré et la zone principalement commerciale du Centre Ouest.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans laquelle les constructions sont autorisées.

#### 4.3. Les zones agricoles dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A compte un **secteur Anc** qui est non constructible.

#### 4.4. Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elles comportent les secteurs suivants :

- Le **secteur Nj** de jardin qui est défini au niveau des jardins familiaux implantés dans la vallée de la Marne ;
- Le **secteur Ni** de loisirs délimité sur plusieurs sites ouverts aux loisirs de plein air;
- Le **secteur Nr** dédié au refuge animalier implanté dans la vallée de la Marne;

- Le **secteur Ns** définit au niveau des espaces non bâtis de la station d'épuration intercommunale ;
- Le **secteur Nzh** de zones humides identifié sur les zones humides avérées de la vallée de la Marne.

## 5. Dispositions particulières

Peuvent se superposer à ces différentes zones :

- des **espaces boisés classés (EBC)** protégés au titre des articles L113-1 et 2 du Code de l'urbanisme dont 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 ;
- des **éléments de patrimoine paysager et naturel protégés** au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme,
- des **emplacements réservés** au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme destinés notamment à la réalisation de futurs équipements collectifs et dans lesquels les propriétaires des immeubles concernés disposent d'un droit de délaissement.

### 5.1. Adaptations mineures (Article L152-3 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément aux dispositions des articles L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme.

### 5.2. Application de l'article R\*151-21 alinéa 3

Dans l'ensemble des zones définies au présent PLU, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

## 6. Orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU comporte en outre des orientations d'aménagement et de programmation que les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent prendre en compte.

Ces orientations, qui se superposent au règlement, se localisent :

- **OAP 1 : rue Louis Grignon,**
- **OAP 2 : avenue de la Noue du Moulin,**
- **OAP 3 : route d'Epernay,**
- **OAP 4 : rue des Postes,**
- **OAP 5 : chemin Barré,**
- **OAP 6 : chemin Barré et de la Terrière,**
- **OAP 7 : RD 933, route de Montmirail.**

## Dispositions relatives aux zones U



## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U1

### INFORMATION

Les dispositions du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi)** entrées en vigueur via l'arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> juillet 2011 s'appliquent sur l'emprise reportée à titre informatif sur le document graphique (plan de zonage). Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent PLU. Il est à ce titre annexé au présent PLU.

Un risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines est identifié sur le territoire communal. A ce titre, **l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques d'Effondrement de Cavités est en cours**. Une fois arrêté, il constituera une servitude d'utilité publique opposable au PLU. Dans l'attente de cette servitude, selon l'article R111-2 du code de l'urbanisme, toute construction et aménagement faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toute autre utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique au regard d'un risque d'effondrement de cavité identifié.

### I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception de l'extension des constructions existantes,
- les aérogénérateurs d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol ;
- les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction ;
- les affouillements et exhaussements des sols.

#### 2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admis :

- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- l'extension, l'adaptation ou la réfection des dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation ;
- les garages en bande (trois unités et plus) à condition d'être l'annexe d'une construction principale et qu'ils se localisent sur la même unité foncière,
- les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils s'intègrent dans le volume des bâtiments existants.
- Le stationnement de caravanes isolées à condition de se trouver sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

### 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Les programmes de logements de plus de 9 logements doivent affecter un minimum de 20% du programme à des logements locatifs sociaux.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Champ d'application

*Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques...*

*Elles ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.*

##### Définition

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.

##### Dispositions applicables

La construction doit être implantée à l'alignement ou en recul de 5 mètres maximum par rapport aux voies et emprises publiques.

Des constructions peuvent être implantées au-delà de ce recul dès lors qu'une construction destinée à l'habitation ou à l'activité est édifiée dans cette bande.

L'extension des bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article est autorisée à condition de ne pas créer de gêne pour le voisinage ou pour la sécurité routière.

#### 1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Champ d'application

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.*

*Elles ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.*

##### Définitions

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les **limites séparatives latérales**.

La **limite de fond de terrain**, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

##### Dispositions applicables

Dans une bande d'une profondeur de 15 mètres à compter de la limite des voies ou des emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Au-delà de cette bande, l'implantation en limite séparative ou dans une bande d'une largeur de 3 mètres à compter de la limite séparative, est autorisée à condition que la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres, ou bien qu'elle s'inscrive dans le gabarit d'un mur préexistant ou d'une construction préexistante implantés eux-mêmes en limite du terrain voisin.

### 1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

#### Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

#### Définitions

La **hauteur** d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Les **niveaux** correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

#### Dispositions applicables

La hauteur des **constructions destinées à l'habitation** est limitée à 3 niveaux, soit au maximum R + 2 (rez-de-chaussée + 2 étages) ou R+1+combles aménageables (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser le nombre de niveaux autorisé ci-avant. Toutefois, la hauteur des autres façades, après travaux, pourra excéder jusqu'à 1 niveau supplémentaire le nombre de niveaux prescrit, soit R+3.

La hauteur maximale des **constructions à destination de commerce, d'activités de service ou de bureaux** est de 8 mètres à l'égout des toits.

La hauteur maximale des **extensions des constructions agricoles** ne peut dépasser la hauteur de la construction initiale.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux extensions, travaux d'entretien et aménagements des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.

### **Concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures**

#### - Les matériaux des façades et des clôtures

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

#### - Le rez-de-chaussée

La dalle du rez-de-chaussée ne peut se situer à plus de 1,20 mètre du sol naturel, sauf dans le cas d'un terrain en pente, lorsqu'il s'agira de rattraper un important dénivelé.

#### - Les façades

A l'exception des bardages en bois ou aspect bois qui pourront être laissés dans leur teinte naturelle, **les façades** doivent présenter une couleur dans les teintes « pierre » proposées dans le nuancier du Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine (STAP) de la Marne ci-annexé au règlement. Cette disposition ne s'applique pas aux devantures commerciales pour la partie des

constructions comprises entre les niveaux de la rue et des allèges du premier étage, ou de la toiture si la construction ne comporte qu'un seul niveau.

**Les volets, les menuiseries, les ferronneries** ainsi que les éléments de petite dimension doivent présenter une teinte proposée dans le nuancier du STAP de la Marne ci-annexé au règlement. L'usage du « blanc » est également autorisé.

- Les toitures

Les toitures d'inspiration provençale (aspect tuile canal dans les teintes ocres, beiges à orangées, d'aspect flammé ou vieilli) sont interdites.

A condition qu'aucun nouveau vis-à-vis ne soit créé sur la propriété voisine (dans le cas d'une terrasse praticable), les **toitures terrasses** sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 1/3 de la surface totale de la toiture.

Les **toits à quatre pans** doivent présenter une ligne de faitage dont le linéaire doit être égal ou supérieur aux 2/3 du linéaire de la façade qui lui est parallèle.

Les **châssis de toit** sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les **dispositifs ayant recours à l'énergie solaire** sont admis à conditions qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

- Les clôtures sur rue

Les **clôtures sur rue** observent une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles sont constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur égale ou supérieure à 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (composé d'éléments espacés laissant ainsi passer le jour entre eux),
- soit d'un mur plein.

Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. Elles doivent présenter une couleur dans les teintes « pierre » proposées dans le nuancier du STAP de la Marne ci-annexé au règlement.

Les dispositifs à claire-voie doivent présenter une teinte proposée dans le nuancier du STAP de la Marne ci-annexé au règlement. L'usage du « blanc » est également autorisé.

La fixation sur les dispositifs à claire-voie de matériaux dans le but d'obtenir un effet brise-vue (toile, bâche tissée, végétaux artificiels, canisse...) est interdite.

Dans le cas où leur état de conservation le permet, les murs de clôture de facture traditionnelle doivent être conservés.

- Les clôtures en limite séparative

Les **clôtures en limite séparative** observent une hauteur maximale de 2 mètres.

### 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Champ d'application

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

*Elles ne s'appliquent pas non plus sur les unités foncières déjà bâties ne respectant pas les normes définies ci-dessus au moment de l'approbation du présent PLU.*

Pour toute **plantation**, les essences mentionnées en annexe du présent règlement sont préconisées.

Toute **unité foncière faisant l'objet d'une construction** :

- doit présenter un minimum de 30% de surfaces non imperméabilisées.
- doit être plantées à raison d'un arbre par 150 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

Les **opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> de terrain ou comportant au moins 6 lots** doivent faire l'objet d'un ou plusieurs espaces communs végétalisés et plantés, représentant une superficie d'au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération. Il convient de ne

pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Les **aires de stationnement de plus de 10 places** doivent faire l'objet d'un traitement paysager qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes et où seront privilégiés le regroupement des plantations de type bosquet.

Sauf impossibilité technique avérée, les surfaces dédiées aux **parkings de surface** devront être aménagées de telle sorte que les eaux de pluie puissent s'infiltrer (matériaux perméables ou mise en œuvre permettant l'infiltration).

#### 4. Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation ;
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions destinées aux commerces et activités de services, et aux bureaux ;
- pour les utilisations et occupations du sol non définies ci-dessus (dont les équipements publics ou d'intérêt collectif), le nombre de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux et de leur localisation.

Toutefois, les extensions inférieures à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que les réhabilitations et changements de destination n'entraînent pas la création de places de stationnement.

Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ; et tout bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, doit être doté des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

### III. Equipements et réseaux

#### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 1.1. Concernant les conditions de desserte

###### Définition

La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain. Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

###### Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de faire aisément demi-tour.

## 1.2. Concernant les conditions d'accès

### Définition

L'**accès** est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.

### Dispositions applicables

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur la voie de desserte d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

Chaque terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile à une même voie de desserte, à moins que ce terrain ne dispose d'un linéaire de façade supérieur à 30 mètres.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

## 2. Desserte par les réseaux

### 2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### 2.2. Concernant l'assainissement

#### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être pourvue de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

Des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales peuvent être délivrées en cas d'impossibilité technique de réalisation d'un dispositif individuel, et ceci dans la limite des capacités hydrauliques du réseau existant.

### 2.3. Concernant les réseaux d'énergie

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis ou bien, en cas d'impossibilité technique, dissimulés en façade.

### 2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

La création, l'extension des réseaux de communication ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis ou bien, en cas d'impossibilité technique, dissimulés en façade.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U2

### INFORMATION

Les dispositions du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi)** entrées en vigueur via l'arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> juillet 2011 s'appliquent sur l'emprise reportée à titre informatif sur le document graphique (plan de zonage). Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent PLU. Il est à ce titre annexé au présent PLU.

Un risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines est identifié sur le territoire communal. A ce titre, **l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques d'Effondrement de Cavités est en cours**. Une fois arrêté, il constituera une servitude d'utilité publique opposable au PLU. Dans l'attente de cette servitude, selon l'article R111-2 du code de l'urbanisme, toute construction et aménagement faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toute autre utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique au regard d'un risque d'effondrement de cavité identifié.

### I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception de l'extension de l'existant,
- les aérogénérateurs d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol ;
- les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les affouillements et exhaussements des sols ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.

Dans les **secteurs U2a** et **U2b** sont également interdites :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les nouvelles constructions destinées au commerce et activités de service, à l'exception de l'extension de l'existant.

#### 2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admis :

- l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions liées au commerce et activités de service à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que les constructions destinées au commerce ne pas dépassent une surface de vente de 80 m<sup>2</sup> ;
- les installations de radio-téléphonie mobile à condition d'être intégrées à la construction ;
- les garages en bande (trois unités et plus) à condition d'être l'annexe d'une construction principale et qu'ils se localisent sur la même unité foncière,
- les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils s'intègrent dans le volume des bâtiments existants.

- Le stationnement de caravanes isolées à condition de se trouver sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Dans les zones et secteurs concernés par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

### **3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Les programmes de logements de plus de 9 logements doivent affecter un minimum de 20% du programme à des logements locatifs sociaux (le nombre de logements étant arrondi à l'unité inférieure).

## **II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### Champ d'application

*Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.*

*Elles ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.*

##### Définition

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.

##### Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le secteur U2d, cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à la collecte des déchets et/ou stationnement des vélos.

Le long des voies piétonnes, l'implantation des constructions est libre.

L'extension des bâtiments ne respectant pas le recul minimum de 5 mètres est autorisée à condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

#### **1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### Champ d'application

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.*

*Elles ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.*

Définitions

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les **limites séparatives latérales**.

La **limite de fond de terrain**, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

Dispositions applicables

Dans une bande d'une profondeur de 20 mètres à compter de la limite des voies ou des emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Au-delà de cette bande, l'implantation en limite séparative ou dans une bande d'une largeur de 3 mètres à compter de la limite séparative, est autorisée à condition que la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres, ou bien qu'elle s'inscrive dans le gabarit d'un mur préexistant ou d'une construction préexistante implantés eux-mêmes en limite du terrain voisin.

**1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions**Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

Définitions

La **hauteur** d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Les **niveaux** correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Dispositions applicables**- Règles générales**

**Sauf pour les secteurs U2b et U2d**, la hauteur des **constructions destinées à l'habitation** est limitée à 2 niveaux, soit R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) ou R+combles aménageables (rez-de-chaussée + combles), et ne peut être supérieure à 8 mètres à l'égout des toits.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite ci-avant. Toutefois, la hauteur des autres façades, après travaux, pourra excéder jusqu'à 1 niveau supplémentaire le nombre de niveaux prescrit, soit R+2, et jusqu'à 3 mètres la hauteur prescrite.

La hauteur maximale des **constructions à destination de commerce, d'activités de service ou de bureaux** est de 8 mètres à l'égout des toits.

La hauteur maximale des **extensions des constructions agricoles** ne peut dépasser la hauteur de la construction initiale.

### - Règles particulières pour les secteurs

Dans le **secteur U2b**, la hauteur maximale de la façade d'une construction à l'égout des toits ne peut être supérieure à la distance entre celle-ci et l'alignement opposé. La hauteur des constructions est limitée à 5 niveaux, soit R+4 (rez-de-chaussée + 4 étages) ou R+3+combles aménageables (rez-de-chaussée + 3 étages + combles).

Dans le **secteur U2c**, la hauteur maximale des constructions est de 5,50 mètres à l'égout des toits et de 9,50 mètres au faîtage.

Dans le **secteur U2d**, la hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation est limitée à 3 niveaux, soit R+2 (rez-de-chaussée + 2 étages) ou R+1+combles aménageables (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Champ d'application

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.*

*Elles ne s'appliquent pas non plus aux extensions, travaux d'entretien et aménagements des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.*

### **Concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures**

#### - Les matériaux des façades et des clôtures

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

#### - Le rez-de-chaussée

La dalle du rez-de-chaussée ne peut se situer à plus de 1,20 mètre du sol naturel, sauf dans le cas d'un terrain en pente, lorsqu'il s'agira de rattraper un important dénivelé.

#### - Les façades

A l'exception des bardages en bois ou aspect bois qui pourront être laissés dans leur teinte naturelle, **les façades** doivent présenter une couleur dans les teintes « pierre » proposées dans le nuancier du Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine (STAP) de la Marne ci-annexé au règlement. Cette disposition ne s'applique pas aux devantures commerciales pour la partie des constructions comprises entre les niveaux de la rue et des allèges du premier étage, ou de la toiture si la construction ne comporte qu'un seul niveau.

**Les volets, les menuiseries, les ferronneries** ainsi que les éléments de petite dimension doivent présenter une teinte proposée dans le nuancier du STAP de la Marne ci-annexé au règlement. L'usage du « blanc » est également autorisé.

#### - Les toitures

Les toitures d'inspiration provençale (aspect tuile canal dans les teintes ocres, beiges à orangées, d'aspect flammé ou vieilli) sont interdites.

Les **châssis de toit** sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les **dispositifs ayant recours à l'énergie solaire** sont admis à conditions qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

Dans la **zone U2 et les secteurs U2a, U2b et U2c**, les **toitures terrasses** sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 1/3 de la surface totale de la toiture et qu'aucun nouveau vis-à-vis ne soit créé sur la propriété voisine (dans le cas d'une terrasse praticable). Les toitures terrasses sont autorisées sans prescriptions particulières pour les **constructions à destination de commerce, d'activités de service ou de bureaux**.

Dans le **secteur U2d**, les **toitures terrasses** sont autorisées à couvrir tout ou partie de la construction si elles sont végétalisées et/ou couvertes par des dispositifs ayant recourt à l'énergie solaire.

- Les clôtures sur rue

Les **clôtures sur rue** observent une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles sont constituées :

- soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (composé d'éléments espacés laissant ainsi passer le jour entre eux),
- soit par tout dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,30 mètre doublé ou non d'une haie vive,
- soit par une haie vive.

Pour les haies vives, l'utilisation des essences mentionnées en annexe du présent règlement est obligatoire.

Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. Elles doivent présenter une couleur dans les teintes « pierre » proposées dans le nuancier du STAP de la Marne ci-annexé au règlement.

Les dispositifs à claire-voie doivent présenter une teinte proposée dans le nuancier du STAP de la Marne ci-annexé au règlement. L'usage du « blanc » est également autorisé.

La fixation sur les dispositifs à claire-voie de matériaux dans le but d'obtenir un effet brise-vue (toile, bâche tissée, végétaux artificiels, canisse...) est interdite.

Dans le cas où leur état de conservation le permet, les murs de clôture de facture traditionnelle doivent être conservés.

- Les clôtures en limite séparative

Les **clôtures en limite séparative** observent une hauteur maximale de 2 mètres.

### 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

#### Champ d'application

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

*Elles ne s'appliquent pas non plus sur les unités foncières déjà bâties ne respectant pas les normes définies ci-dessus au moment de l'approbation du présent PLU*

Pour toute **plantation**, l'utilisation des essences mentionnées en annexe du présent règlement est obligatoire.

A l'exception des **constructions à destination de commerce, d'activités de service ou de bureaux**, toute **unité foncière** faisant l'objet d'une construction :

- doit présenter un minimum de 30% de surfaces non imperméabilisées.
- doit être plantées à raison d'un arbre par 150 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

Les **opérations d'aménagement** d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> de terrain ou comportant au moins 6 lots doivent faire l'objet d'un ou plusieurs espaces communs végétalisés et plantés, représentant une superficie d'au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération. Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Les **aires de stationnement de plus de 10 places** doivent faire l'objet d'un traitement paysager qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes et où seront privilégiés le regroupement des plantations de type bosquet.

Sauf impossibilité technique avérée, les surfaces dédiées aux **parkings de surface** devront être aménagées de telle sorte que les eaux de pluie puissent s'infiltrer (matériaux perméables ou mise en œuvre permettant l'infiltration).

Les **éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23** et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à une recomposition de l'espace public, à leurs déplacements, à leurs remplacements

dans une composition différente. Dans le cas d'une reconstitution, l'utilisation d'essences mentionnées à l'Annexe 1 du présent règlement est obligatoire. La destruction partielle des éléments de paysage est admise pour un motif d'intérêt général à la condition de maintenir une surface minimale en pleine terre de 50% de la surface totale concernée.

#### 4. Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation, et 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement pour les ensembles d'habitations comprenant au moins 6 logements,
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat,
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux,
- pour les utilisations et occupations du sol non définies ci-dessus (dont les équipements publics ou d'intérêt collectif), le nombre de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux et de leur localisation.

Toutefois, les extensions inférieures à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que les réhabilitations et changements de destination n'entraînent pas la création de places de stationnement.

Concernant l'habitat collectif au sein du **secteur U2d**, les obligations suivantes sont fixées :

- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement, et 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement pour les ensembles d'habitations comprenant au moins 6 logements,
- pour des ensembles de logements sociaux : il est exigé uniquement 1 place par logement,
- un local pour le stationnement des deux roues comportant 2 m<sup>2</sup> par logement à partir du sixième logement avec une surface minimale de 15 m<sup>2</sup>.

Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ; et tout bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, doit être doté des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

### III. Equipements et réseaux

#### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 1.1. Concernant les conditions de desserte

###### Définition

La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain. Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

###### Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de faire aisément demi-tour.

## 1.2. Concernant les conditions d'accès

### Définition

L'**accès** est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.

### Dispositions applicables

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur la voie de desserte d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

## 2. Desserte par les réseaux

### 2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### 2.2. Concernant l'assainissement

#### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être pourvue de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

Des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales peuvent être délivrées en cas d'impossibilité technique de réalisation d'un dispositif individuel, et ceci dans la limite des capacités hydrauliques du réseau existant.

### 2.3. Concernant les réseaux d'énergie

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis ou bien, en cas d'impossibilité technique, dissimulés en façade.

### 2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

La création, l'extension des réseaux de communication ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis ou bien, en cas d'impossibilité technique, dissimulés en façade.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U3

### INFORMATION

Un risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines est identifié sur le territoire communal. A ce titre, **l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques d'Effondrement de Cavités est en cours**. Une fois arrêté, il constituera une servitude d'utilité publique opposable au PLU. Dans l'attente de cette servitude, selon l'article R111-2 du code de l'urbanisme, toute construction et aménagement faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toute autre utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique au regard d'un risque d'effondrement de cavité identifié.

### I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées au commerce et activités de services ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les garages en bande (trois unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone ;
- les aérogénérateurs d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes.

#### 2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admises :

- les constructions d'habitation destinées au logement à condition d'être nécessaires pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ou équipements édifiés dans la zone,
- les constructions d'habitation destinées à l'hébergement à condition d'être liés à un établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale ou tout autre équipement d'intérêt collectif,
- les constructions destinées aux bureaux à condition que ces derniers soient liés à des équipements autorisés dans la zone.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1.1. Concernant la hauteur maximale des constructions

##### Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

##### Définitions

La **hauteur** d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Les **niveaux** correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

##### Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions destinées au logement et à l'hébergement est limitée à 2 niveaux, soit R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) ou R+combles aménageables (rez-de-chaussée + combles), et ne peut être supérieure à 8 mètres à l'égout des toits.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 mètres au faîtiage sauf si des caractéristiques techniques et fonctionnelles imposent une hauteur plus élevée.

### 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **Concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures**

##### - Les matériaux des façades et des clôtures

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

##### - Les abords

Les stockages et les surfaces qui leur sont affectées ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur le terrain doivent y contribuer.

##### - Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives sont constituées :

- soit par une haie vive,
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie (composé d'éléments espacés laissant ainsi passer le jour entre eux).

Pour les haies vives, l'utilisation des essences mentionnées en annexe du présent règlement est obligatoire.

### 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

#### Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Elles ne s'appliquent pas non plus sur les unités foncières déjà bâties ne respectant pas les normes définies ci-dessus dans le cas de nouvelles constructions ou d'extension de construction.

Pour toute **plantation**, les essences mentionnées en annexe du présent règlement sont préconisées.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées.

Les **aires de stationnement de plus de 10 places** doivent faire l'objet d'un traitement paysager qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes et où seront privilégiés le regroupement des plantations de type bosquet.

Les **éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23** et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à une recomposition de l'espace public, à leurs déplacements, à leurs remplacements dans une composition différente. Dans le cas d'une recomposition, l'utilisation d'essences mentionnées à l'Annexe 1 du présent règlement est obligatoire. La destruction partielle des éléments de paysage est admise pour un motif d'intérêt général à la condition de maintenir une surface minimale en pleine terre de 50% de la surface totale concernée.

Les **Espaces Boisés Classés (EBC)** identifiés sur le règlement graphique (plan de zonage) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à l'application de l'article L113-2 du même code, à savoir, notamment :

- que 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,
- que nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

### 4. Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation.

Pour les équipements, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ; et tout bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, doit être doté des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

### III. Equipements et réseaux

#### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 1.1. Concernant les conditions de desserte

###### Définition

La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain.

Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

###### Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

##### 1.2. Concernant les conditions d'accès

###### Définition

L'**accès** est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.

###### Dispositions applicables

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur la voie de desserte d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

#### 2. Desserte par les réseaux

##### 2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

##### 2.2. Concernant l'assainissement

###### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

###### Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être pourvue de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

Des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales peuvent être délivrées en cas d'impossibilité technique de réalisation d'un dispositif individuel, et ceci dans la limite des capacités hydrauliques du réseau existant.

##### 2.3. Concernant les réseaux d'énergie

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis ou bien, en cas d'impossibilité technique, dissimulés en façade.

#### **2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La création, l'extension des réseaux de communication ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis ou bien, en cas d'impossibilité technique, dissimulés en façade.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U4

### INFORMATION

Les dispositions du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi)** entrées en vigueur via l'arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> juillet 2011 s'appliquent sur l'emprise reportée à titre informatif sur le document graphique (plan de zonage). Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent PLU. Il est à ce titre annexé au présent PLU.

Un risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines est identifié sur le territoire communal. A ce titre, **l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques d'Effondrement de Cavités est en cours**. Une fois arrêté, il constituera une servitude d'utilité publique opposable au PLU. Dans l'attente de cette servitude, selon l'article R111-2 du code de l'urbanisme, toute construction et aménagement faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toute autre utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique au regard d'un risque d'effondrement de cavité identifié.

### I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions d'habitation destinées à l'hébergement ;
- les élevages ;
- les carrières ;
- les aérogénérateurs d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions.

#### 2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Dans la **zone U4**, à l'exception du **secteur U4f**, sont admises :

- l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions d'habitation destinées au logement à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions d'habitation destinées au logement à condition d'être nécessaires pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ou équipements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées dans le volume d'un des bâtiments d'activité ;

Dans le seul **secteur U4f**, sont admis :

- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à condition d'être nécessaires à l'activité ferroviaire et/ou à l'aménagement d'une plateforme d'échange multimodale,
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité ferroviaire et/ou à l'aménagement d'une plateforme d'échange multimodale.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

##### Définition

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.

##### Dispositions applicables

**A l'exception des constructions implantées en secteur U4f**, les constructions destinées aux **commerces et activités de service, et aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** doivent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ce recul est au minimum de 5 mètres pour les autres constructions.

#### 1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Elles ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

##### Définitions

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les **limites séparatives latérales**.

La **limite de fond de terrain**, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

##### Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives avec un recul minimum de 5 mètres ;
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve que des dispositions techniques telles que des murs coupe-feu soient prévues pour maîtriser la propagation des incendies.

### 1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

#### Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

#### Définitions

La **hauteur** d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Les **niveaux** correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

#### Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage sauf si des caractéristiques techniques et fonctionnelles imposent une hauteur plus élevée.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures**

#### - Les matériaux des façades et des clôtures

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

#### - Les abords

Les stockages et les surfaces qui leur sont affectées ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur le terrain doivent y contribuer.

#### - Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives doivent présenter une taille maximale de 2,50 mètres.

Elles sont constituées :

- soit par une haie vive,
- soit par un grillage de type « panneau de grillage rigide » de teinte sombre (brun, noir, gris anthracite, vert bouteille...) et uniforme, doublé ou non d'une haie vive,
- soit par un mur plein uniquement pour les limites séparatives s'il répond à des nécessités tenant à la nature de l'activité.

Pour les haies vives, l'utilisation des essences mentionnées en annexe du présent règlement est obligatoire.

### 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Pour toute **plantation**, les essences mentionnées en annexe du présent règlement sont préconisées.

Les **surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation** doivent être végétalisées et au minimum engazonnées.

Les **aires de stationnement de plus de 10 places** doivent faire l'objet d'un traitement paysager qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes mais où seront privilégiés le regroupement des plantations de type bosquet.

Les **Espaces Boisés Classés (EBC)** identifiés sur le règlement graphique (plan de zonage) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à l'application de l'article L113-2 du même code, à savoir, notamment :

- que 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,
- que nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

### 4. Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation,
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux,
- 2 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie.
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- pour les utilisations et occupations du sol non définies ci-dessous (dont les équipements publics et d'intérêt collectifs), le nombre de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux-roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux et de leur localisation.

Tout bâtiment à destination de commerce, d'activité de service, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, ou bâtiment constituant un ensemble commercial équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, doit être doté des infrastructures permettant le **stationnement sécurisé des vélos** à raison :

- d'une place vélo par tranche de 10 places voiture pour les constructions à destination d'artisanat, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie ou de bureaux,
- d'une place vélo par tranche de 25 places voiture pour les constructions à destination de commerce de détail, de commerce de gros ou de restauration.

### III. Equipements et réseaux

#### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 1.1. Concernant les conditions de desserte

###### Définition

La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain.

Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

###### Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 10 mètres et une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 200 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux poids-lourds et aux véhicules des services publics et de sécurité de faire aisément demi-tour.

##### 1.2. Concernant les conditions d'accès

###### Définition

L'**accès** est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.

###### Dispositions applicables

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur la voie de desserte d'une largeur minimale de 6 mètres.

Les accès carrossables doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

#### 2. Desserte par les réseaux

##### 2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

##### 2.2. Concernant l'assainissement

###### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

###### Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif individuel d'infiltration des eaux pluviales.

Des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales peuvent être délivrées en cas d'impossibilité technique de réalisation d'un dispositif individuel, et ceci dans la limite des capacités hydrauliques du réseau existant.

### **2.3. Concernant les réseaux d'énergie**

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis ou bien, en cas d'impossibilité technique, dissimulés en façade.

### **2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La création, l'extension des réseaux de communication ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis ou bien, en cas d'impossibilité technique, dissimulés en façade.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## Dispositions relatives aux zones AU



## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AU2

### INFORMATION

Un risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines est identifié sur le territoire communal. A ce titre, **l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques d'Effondrement de Cavités est en cours**. Une fois arrêté, il constituera une servitude d'utilité publique opposable au PLU. Dans l'attente de cette servitude, selon l'article R111-2 du code de l'urbanisme, toute construction et aménagement faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toute autre utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique au regard d'un risque d'effondrement de cavité identifié.

#### I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

##### 1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées aux commerces et activités de service (artisanat, commerces, restauration et hébergement hôtelier...),
- les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industries, entrepôts, bureaux...) ;
- les aérogénérateurs d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol ;
- les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les affouillements et exhaussements des sols ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes.

##### 2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admis :

- Le stationnement de caravanes isolées à condition de se trouver le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- les garages en bande (trois unités et plus) à condition d'être l'annexe d'une construction principale et qu'ils se localisent sur la même unité foncière,

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

### 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération d'aménagement, de lotissement et ou de construction comprenant un programme de logements, ou des divisions parcellaires en vue de proposer des lots libres à bâtir, devra comporter un programme de logements locatif social représentant au minimum 20% du parc de logements projeté (le nombre de logements étant arrondi à l'unité inférieure).

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Champ d'application

*Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.*

*Elles ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.*

##### Définition

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.

##### Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des voies piétonnes, l'implantation des constructions est libre.

#### 1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Champ d'application

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.*

*Elles ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.*

##### Définitions

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les **limites séparatives latérales**.

La **limite de fond de terrain**, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

Dans une bande d'une profondeur de 20 mètres à compter de la limite des voies ou des emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Au-delà de cette bande, l'implantation en limite séparative ou dans une bande d'une largeur de 3 mètres à compter de la limite séparative, est autorisée à condition que la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres, ou bien qu'elle s'inscrive dans le gabarit d'un mur préexistant ou d'une construction préexistante implantés eux-mêmes en limite du terrain voisin.

### 1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

#### Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

#### Définitions

La **hauteur** d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Les **niveaux** correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

#### Dispositions applicables

##### - Règles générales

La hauteur des **constructions destinées à l'habitation** est limitée à 2 niveaux, soit R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) ou R+combles aménageables (rez-de-chaussée + combles), et ne peut être supérieure à 8 mètres à l'égout des toits.

### 1.4. Concernant la densité des constructions

La densité minimale sera de 15 logements par hectare utile (les espaces collectifs comme les voiries, stationnements collectifs, espaces verts ou autre sont déduits du calcul de densité).

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

#### **Concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures**

##### - Les matériaux des façades et des clôtures

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

##### - Le rez-de-chaussée

La dalle du rez-de-chaussée ne peut se situer à plus de 1,20 mètre du sol naturel.

##### - Les façades

A l'exception des bardages en bois ou aspect bois qui pourront être laissés dans leur teinte naturelle, **les façades** doivent présenter une couleur dans les teintes « pierre » proposées dans le nuancier du Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine (STAP) de la Marne ci-annexé au règlement.

**Les volets, les menuiseries, les ferronneries** ainsi que les éléments de petite dimension doivent présenter une teinte proposée dans le nuancier du STAP de la Marne ci-annexé au règlement. L'usage du « blanc » est également autorisé.

##### - Les toitures

Les toitures d'inspiration provençale (aspect tuile canal dans les teintes ocres, beiges à orangées, d'aspect flammé ou vieilli) sont interdites.

Les **châssis de toit** sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les **dispositifs ayant recours à l'énergie solaire** sont admis à conditions qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

Les **toitures terrasses** sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 1/3 de la surface totale de la toiture et qu'aucun vis-à-vis ne soit créé sur la propriété voisine (dans le cas d'une terrasse praticable).

- Les clôtures sur rue

Les **clôtures sur rue** observent une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles sont constituées :

- soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (composé d'éléments espacés laissant ainsi passer le jour entre eux),
- soit par tout dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,30 mètre doublé ou non d'une haie vive,
- soit par une haie vive.

Pour les haies vives, l'utilisation des essences mentionnées en annexe du présent règlement est obligatoire.

Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. Elles doivent présenter une couleur dans les teintes « pierre » proposées dans le nuancier du STAP de la Marne ci-annexé au règlement.

Les dispositifs à claire-voie doivent présenter une teinte proposée dans le nuancier du STAP de la Marne ci-annexé au règlement. L'usage du « blanc » est également autorisé.

La fixation sur les dispositifs à claire-voie de matériaux dans le but d'obtenir un effet brise-vue (toile, bâche tissée, végétaux artificiels, canisse...) est interdite.

- Les clôtures en limite séparative

Les **clôtures en limite séparative** observent une hauteur maximale de 2 mètres.

### 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Champ d'application

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

Pour toute **plantation**, l'utilisation des essences mentionnées en annexe du présent règlement est obligatoire.

Toute **unité foncière** faisant l'objet d'une construction :

- doit présenter un minimum de 30% de surfaces non imperméabilisées.
- doit être plantées à raison d'un arbre par 150 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

Les **opérations d'aménagement** d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> de terrain ou comportant au moins 6 lots doivent faire l'objet d'un ou plusieurs espaces communs végétalisés et plantés d'arbres, représentant une superficie d'au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération. Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Les **aires de stationnement de plus de 10 places** doivent faire l'objet d'un traitement paysager qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes et où seront privilégiés le regroupement des plantations de type bosquet.

Sauf impossibilité technique avérée, les surfaces dédiées aux **parkings de surface** devront être aménagées de telle sorte que les eaux de pluie puissent s'infiltrer (matériaux perméables ou mise en œuvre permettant l'infiltration).

## 4. Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation, et 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement pour les ensembles d'habitations comprenant au moins 6 logements.

Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ; et tout bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, doit être doté des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

## III. Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1.1. Concernant les conditions de desserte

##### Définition

La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain. Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

##### Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de faire aisément demi-tour.

#### 1.2. Concernant les conditions d'accès

##### Définition

L'**accès** est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.

##### Dispositions applicables

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur la voie de desserte d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

## 2. Desserte par les réseaux

### 2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### 2.2. Concernant l'assainissement

#### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être pourvue de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

Des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales peuvent être délivrées en cas d'impossibilité technique de réalisation d'un dispositif individuel, et ceci dans la limite des capacités hydrauliques du réseau existant.

### **2.3. Concernant les réseaux d'énergie**

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

### **2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La création, l'extension des réseaux de communication ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AU 4

### INFORMATION

Un risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines est identifié sur le territoire communal. A ce titre, **l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques d'Effondrement de Cavités est en cours**. Une fois arrêté, il constituera une servitude d'utilité publique opposable au PLU. Dans l'attente de cette servitude, selon l'article R111-2 du code de l'urbanisme, toute construction et aménagement faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toute autre utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique au regard d'un risque d'effondrement de cavité identifié.

#### I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

##### 1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions d'habitation destinées à l'hébergement ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières ;
- les aérogénérateurs d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos.

##### 2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admises les constructions d'habitation destinées au logement à condition d'être nécessaires pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ou équipements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées dans le volume d'un des bâtiments d'activité ;

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

##### Définition

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.

##### Dispositions applicables

Les constructions destinées aux **commerces et activités de service, et aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** doivent être implantées selon un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ce recul est au minimum de 5 mètres pour les autres constructions.

#### 1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Elles ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

##### Définitions

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les **limites séparatives latérales**.

La **limite de fond de terrain**, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

##### Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 5 mètres ;
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve que des dispositions techniques telles que des murs coupe-feu soient prévues pour maîtriser la propagation des incendies.

### 1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

#### Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

#### Définitions

La **hauteur** d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Les **niveaux** correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

#### Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faitage sauf si des caractéristiques techniques et fonctionnelles imposent une hauteur plus élevée.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures**

#### - Les matériaux des façades et des clôtures

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

#### - Les abords

Les stockages et les surfaces qui leur sont affectées ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur le terrain doivent y contribuer.

#### - Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives doivent présenter une taille maximale de 2,50 mètres.

Elles sont constituées :

- soit par une haie vive,
- soit par un grillage de type « panneau de grillage rigide » de teinte sombre (brun, noir, gris anthracite, vert bouteille...) et uniforme, doublé ou non d'une haie vive,
- soit par un mur plein uniquement pour les limites séparatives s'il répond à des nécessités tenant à la nature de l'activité.

Pour les haies vives, l'utilisation des essences mentionnées en annexe du présent règlement est obligatoire.

## 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Pour toute **plantation**, les essences mentionnées en annexe du présent règlement sont préconisées.

Les **surfaces libres** de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées.

Les **aires de stationnement de plus de 10 places** doivent faire l'objet d'un traitement paysager qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes mais où seront privilégiés le regroupement des plantations de type bosquet.

## 4. Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation.
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux,
- 2 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie.
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- pour les utilisations et occupations du sol non définies ci-dessous (dont les équipements publics et d'intérêt collectifs), le nombre de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux-roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux et de leur localisation.

Tout bâtiment à destination de commerce, d'activité de service, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, ou bâtiment constituant un ensemble commercial équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, doit être doté des infrastructures permettant le **stationnement sécurisé des vélos** à raison :

- d'une place vélo par tranche de 10 places voiture pour les constructions à destination d'artisanat, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie ou de bureaux,
- d'une place vélo par tranche de 25 places voiture pour les constructions à destination de commerce de détail, de commerce de gros ou de restauration.

## III. Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1.1. Concernant les conditions de desserte

##### Définition

La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain.

Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

##### Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres et une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites hormis dans le cas d'un phasage de l'aménagement de la zone pouvant entraîner temporairement l'aménagement d'une impasse. Dans ce cas, si l'impasse dépasse 200 mètres de long, elle doit comporter dans sa partie terminale une aire de retournement permettant aux poids-lourds et aux véhicules des services publics et de sécurité de faire aisément demi-tour.

## 1.2. Concernant les conditions d'accès

### Définition

L'**accès** est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.

### Dispositions applicables

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur la voie de desserte d'une largeur minimale de 6 mètres.

Les accès carrossables doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

## 2. Desserte par les réseaux

### 2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### 2.2. Concernant l'assainissement

#### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation est obligatoire.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif individuel d'infiltration des eaux pluviales.

Des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales peuvent être délivrées en cas d'impossibilité technique de réalisation d'un dispositif individuel, et ceci dans la limite des capacités hydrauliques du réseau existant.

### 2.3. Concernant les réseaux d'énergie

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

### 2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

La création, l'extension des réseaux de communication ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



## Dispositions relatives à la zone A



## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

### INFORMATION

Un risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines est identifié sur le territoire communal. A ce titre, **l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques d'Effondrement de Cavités est en cours**. Une fois arrêté, il constituera une servitude d'utilité publique opposable au PLU. Dans l'attente de cette servitude, selon l'article R111-2 du code de l'urbanisme, toute construction et aménagement faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toute autre utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique au regard d'un risque d'effondrement de cavité identifié.

### I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ci-après, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

#### 2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

**Sont admis dans l'ensemble de la zone A et du secteur Anc :**

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les aérogénérateurs et les pylônes à condition qu'ils soient implantés à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant ainsi de limiter les nuisances incompatibles avec le voisinage.

**Sont admis dans la zone A, sauf en secteur Anc :**

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole
- les constructions d'habitation destinées au logement à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ;
- les constructions à destination d'hébergement touristique (gîte, camping à la ferme, ferme-auberge...) à condition d'être développées dans le cadre d'une activité agro-touristique nécessaire et directement liée à l'exploitation agricole, et qu'elles soient intégrées ou situées à proximité directe des bâtiments d'exploitation agricole (moins de 50 mètres) ;
- les constructions à destination de commerce de détail et de restauration à condition d'être dans le prolongement de l'exploitation agricole (transformation et/ou vente de la production agricole) et qu'elles soient intégrées ou situées à proximité directe des bâtiments d'exploitation agricole (moins de 50 mètres) ;
- les bâtiments d'élevage à condition d'être situés à l'Ouest du boulevard périphérique ;
- les aires de stationnement à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les installations classées à condition d'être nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises) et qu'elles soient implantées à une distance minimum de 300 mètres des limites des zones d'habitat ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et qu'ils s'intègrent au site et au paysage.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### Définition

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.

##### Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Au titre de l'article L111-6 et suivants du code de l'urbanisme, **les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent (100) mètres de part et d'autre de l'axe de l'A 26, et de soixante-quinze (75) mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 933.** Cette interdiction ne s'applique cependant pas :

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

#### 1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### Définitions

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les **limites séparatives latérales**.

La **limite de fond de terrain**, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

##### Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives selon un recul supérieur à la moitié de la hauteur au faîtage ou à l'acrotère avec un minimum de 3 mètres.

### 1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

#### Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### Définitions

La **hauteur** d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Les **niveaux** correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

#### Dispositions applicables

La hauteur maximale des **constructions destinées à l'habitation** est limitée à 2 niveaux, soit R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) ou R+combles aménageables (rez-de-chaussée + combles), et ne peut être supérieure à 8 mètres à l'égout des toits.

La hauteur maximale des autres constructions n'est pas réglementée.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures**

#### - Les matériaux des façades et des clôtures

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments d'exploitation dans les sites et paysages.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

#### - Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives observent une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles sont constituées :

- soit par une haie vive,
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie ;
- soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

## 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les parcelles où sont édifiés des bâtiments nécessaires aux activités agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal qualitatif permettant une bonne intégration visuelle de la construction dans son environnement paysager. L'utilisation des essences mentionnées en annexe du présent règlement est obligatoire.

Les **éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23** et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à une recomposition de l'espace public, à leurs déplacements, à leurs remplacements dans une composition différente. Dans le cas d'une recomposition, l'utilisation d'essences mentionnées à l'Annexe 1 du présent règlement est obligatoire. La destruction partielle des

éléments de paysage est admise pour un motif d'intérêt général à la condition de maintenir une surface minimale en pleine terre de 50% de la surface totale concernée.

Les **Espaces Boisés Classés (EBC)** identifiés sur le règlement graphique (plan de zonage) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à l'application de l'article L113-2 du même code, à savoir, notamment :

- que 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,
- que nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

#### 4. Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

### III. Equipements et réseaux

#### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 1.1. Concernant les conditions de desserte

###### Définition

La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain.

Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

###### Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

##### 1.2. Concernant les conditions d'accès

###### Définition

L'**accès** est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.

###### Dispositions applicables

Les accès carrossables doivent être adaptés à la circulation des véhicules agricoles et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2. Desserte par les réseaux

##### 2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau doit s'effectuer par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité technique par le plus petit nombre de points d'eau. La mise en œuvre devra se faire conformément à la réglementation en vigueur.

## **2.2. Concernant l'assainissement**

### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation est obligatoire.

### Eaux pluviales

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

## **2.3. Concernant les réseaux d'énergie**

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis ou bien, en cas d'impossibilité technique, dissimulés en façade.

## **2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La création, l'extension des réseaux de communication ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis ou bien, en cas d'impossibilité technique, dissimulés en façade.



## Dispositions relatives à la zone N



## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

### INFORMATION

Les dispositions du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi)** entrées en vigueur via l'arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> juillet 2011 s'appliquent sur l'emprise reportée à titre informatif sur le document graphique (plan de zonage). Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent PLU. Il est à ce titre annexé au présent PLU.

Un risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines est identifié sur le territoire communal. A ce titre, **l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques d'Effondrement de Cavités est en cours**. Une fois arrêté, il constituera une servitude d'utilité publique opposable au PLU. Dans l'attente de cette servitude, selon l'article R111-2 du code de l'urbanisme, toute construction et aménagement faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toute autre utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique au regard d'un risque d'effondrement de cavité identifié.

### I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

**Sont notamment interdits dans les secteurs Nzh :**

- les travaux, les occupations et utilisation du sol, ainsi que les aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements, exhaussements,
- la création de plans d'eau artificiels,
- le drainage, remblaiement ou comblement, dépôts divers,
- l'imperméabilisation des sols.

#### 2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

**Sont admis dans la zone N et ses secteurs, hormis les secteurs NI et Nzh :**

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les travaux confortatifs, d'aménagement et d'entretien des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'il n'y ait pas d'extension, de changement de destination, ni de création de nouvelles habitations ;
- les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient intégrées au site et au paysage ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient intégrés au site et au paysage ;
- les carrières à condition qu'elles se situent à plus de 50 mètres des berges de la Marne et des emprises de la voie ferrée.

Dans le **seul secteur Nj**, sont admis les abris de jardin à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 6 m<sup>2</sup> et qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

Dans le **seul secteur Nl**, sont admis :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être liés au caractère sur secteur Nl, ou en cas d'impossibilité technique d'être implantés à l'extérieur du secteur ;
- les équipements légers de sports et loisirs à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public à condition qu'elles soient intégrées au site et au paysage ;
- les vestiaires, bureaux et locaux techniques liés aux activités autorisées dans le secteur à condition que leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> par secteur.

Dans le **seul secteur Nr**, sont admis les travaux confortatifs, d'aménagement et d'entretien des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, et les installations, à condition d'être strictement nécessaires et liées aux activités de fourrière et de refuge animalier existantes.

Dans le **seul secteur Nzh**, sont admis les aménagements à condition d'être strictement liés et nécessaires à la gestion et à la préservation de la zone humide.

**Dans le seul secteur Ns, sont admis :**

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les constructions et installations à condition d'être destinées au stockage et au traitement des déchets liés à l'assainissement.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Champ d'application

*Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.*

*Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

##### Définition

*Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.*

##### Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

## 1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Définitions

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les **limites séparatives latérales**.

La **limite de fond de terrain**, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

### Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives selon un recul supérieur à la moitié de la hauteur au faîtage ou à l'acrotère avec un minimum de 3 mètres.

## 1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

### Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Définitions

La **hauteur** d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Les **niveaux** correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

### Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions autorisées dans les **secteurs Nj, NI et Nr** est limitée à 3,50 mètres au faîtage.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures

#### - Les matériaux des façades et des clôtures

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des constructions dans les sites et paysages.

Les matériaux destinés à être recouverts de type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

#### - Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives sont constituées :

- soit par une haie vive,
- soit par un grillage de teinte sombre (brun, noir, gris anthracite, vert bouteille...) et uniforme, doublé ou non d'une haie vive.

### 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les **éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23** et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à une recomposition de l'espace public, à leurs déplacements, à leurs remplacements dans une composition différente. Dans le cas d'une recomposition, l'utilisation d'essences mentionnées à l'Annexe 1 du présent règlement est obligatoire. La destruction partielle des éléments de paysage est admise pour un motif d'intérêt général à la condition de maintenir une surface minimale en pleine terre de 50% de la surface totale concernée.

Les **Espaces Boisés Classés (EBC)** identifiés sur le règlement graphique (plan de zonage) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à l'application de l'article L113-2 du même code, à savoir, notamment :

- que 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,
- que nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

### 4. Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

## III. Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1.1. Concernant les conditions de desserte

##### Définition

La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain.

Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

##### Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

#### 1.2. Concernant les conditions d'accès

##### Définition

L'**accès** est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.

##### Dispositions applicables

Les accès carrossables doivent être adaptés à la circulation des véhicules agricoles et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2. Desserte par les réseaux**

### **2.1. Concernant l'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau doit s'effectuer par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité technique par le plus petit nombre de points d'eau. La mise en œuvre devra se faire conformément à la réglementation en vigueur.

### **2.2. Concernant l'assainissement**

#### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation est obligatoire.

#### Eaux pluviales

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

### **2.3. Concernant les réseaux d'énergie**

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

### **2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La création, l'extension des réseaux de communication ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.



## ANNEXE 1

**Quelles essences planter ?**

Certaines essences rustiques peuvent être privilégiées par les municipalités lors du remplacement des arbres morts et des aménagements d'espaces verts, mais aussi par les particuliers dans leurs jardins. Certaines de ces essences (Prunellier, Aubépine) peuvent former des haies infranchissables, épineuses, appelées autrefois "pare-bœufs", n'ayant donc pas besoin d'être doublées de clôtures.

Les essences recommandées sont essentiellement celles qui sont adaptées au climat et au sol calcaire de notre région. Des essences complémentaires, plus largement répandues, peuvent être employées.

**1. Les essences régionales :**

Essences	Taille (en m)	Forme	Arbres	Arbustes	Utilisables en haies
Alisier blanc : <i>Sorbus aria</i>	15	Buissonnante			
Alisier de Fontainebleau : <i>Sorbus latifolia</i>	15	Buissonnante			
Alisier torminal : <i>Sorbus torminalis</i>	10 à 20	Élancée			
Aubépine : <i>Crataegus sp</i> <sup>1</sup>	5	Buissonnante			
Aulne blanc : <i>Alnus incana</i>	5 à 15	Érigée			
Baguenaudier : <i>Colutea arborescens</i>	2 à 3	Buissonnante			
Bois jolie : <i>Daphne mezereum</i>	0,5 à 1	Dressée			
Bouleau verruqueux : <i>Betula verrucosa</i>	20 à 25	Ovoïde			
Bourdaine : <i>Rhamnus frangula</i>	1 à 5	Élancée			
Buis : <i>Buxus sempervirens</i>	4	Boule			
Cerisier de Sainte-Lucie : <i>Prunus mahaleb</i>	4 à 12	Buissonnante			
Charme : <i>Carpinus betulus</i>	20/25	Étalée			
Chêne pédonculé : <i>Quercus robur</i>	25 à 35	Dressée puis étalée			
Chêne pubescent : <i>Quercus pubescens</i>	10 à 25	Étalée			
Chêne sessile : <i>Quercus sessiliflora</i>	10 à 25	Étalée			
Chèvrefeuille des jardins : <i>Lonicera caprifolium</i>	2	Grimpante			
Cormier : <i>Sorbus latifolia</i>	15 à 20	Pyramidale			
Cornouiller mâle : <i>Cornus mas</i>	2 à 6	Buissonnante			
Cornouiller sanguin : <i>Cornus sanguinea</i>	3 à 5	Buissonnante			
Cytise : <i>Cytisus laburnum</i>	5 à 10	Buissonnante			
Cytise à feuilles sessiles : <i>Cytisus sessilifolius</i>	1 à 2	Buissonnante			
Erable champêtre : <i>Acer campestre</i>	6 à 12	Ovoïde			
Erable plane : <i>Acer platanoïdes</i>	20 à 30	Ovoïde			
Erable sycomore :	20 à 30	Ovoïde			

<sup>1</sup> Attention : en matière de lutte contre le feu bactérien, l'arrêté du 24/12/84 fixe la liste des végétaux interdits à la plantation : *Crataegus monogyna* var. *compacta*, *flexuosa*, *pendula*, *semplorens*, *stricta* ; *Crataegus oxyacantha* var. *candidoplana*, François Rigaud, Paul's Scarlet, *rosca plena*, *punicea*, *rosea*, *rubra plena*.

<i>Acer pseudoplatanus</i>					
Frêne : <i>Fraxinus excelsior</i>	15 à 25	Ovoïde			
Fusain : <i>Evoonymu sp</i>	1,5				
Genévrier : <i>Juniperus communis</i>	4 à 10	Buissonnante			
Hêtre : <i>Fagus sylvatica</i>	30	Ovoïde			
Merisier : <i>Prunus avium</i>	10 à 20	Pyramidale			
Nerprun purgatif : <i>Rhamnus cathartica</i>	2 à 5	Buissonnante			
Noisetier : <i>Coryllus avellana</i>	2 à 5	Buissonnante			
Noyer commun : <i>Juglans Regia</i>	10 à 18	Ovoïde			
Pin noir : <i>Pinus nigra</i>	25 à 30	Étalée			
Poirier commun : <i>Pyrus pyrastrer</i>	8 à 20	Pyramidale			
Prunellier ou Epine noir : <i>Prunus spinosa</i>	1 à 5	Ovoïde			
Rosier des champs : <i>Rosa arvensis</i>	1 à 2	Rampante			
Rosier des chiens : <i>Rosa canina</i>	1 à 5	Buissonnante			
Rosier rouille : <i>Rosa rubiginosa</i>	0,5 à 3	Buissonnante			
Saule marsault : <i>Salix caprea</i>	10	Ovoïde			
Sorbier des oiseleurs : <i>Sorbus aucuparia</i>	15	Étalée			
Sureau noir : <i>Sambucus nigra</i>	2 à 10	Buissonnante			
Tilleul à larges feuilles : <i>Tilia platyphyllos</i>	20 à 35	Dôme			
Tilleul à petites feuilles : <i>Tilia cordata</i>	20 à 30	Ovoïde			
Tremble : <i>Populus tremula</i>	15 à 20	Ovoïde			
Troène : <i>Ligustrum vulgare</i>	3				
Viorne lantane : <i>Viburnum lantana</i>	1 à 3	Buissonnante			
Viorne obier : <i>Viburnum opulus</i>	2 à 4	Boule			

## 2. Les essences complémentaires

Essences	Taille (en m)	Forme	Arbres	Arbustes	Utilisables en haies
<b>FEUILLUS</b>					
Marronnier d'Inde : <i>Aesculus hippocastanum</i>	20/25	Étalée			
Amélanchier du Canada : <i>Amelanchier laevis</i>	10/12				
Boule de neige : <i>Viburnum opulus</i>	2/3	Ronde			
Caragana : <i>Caragana arborescens</i>	1				
Catalpa : <i>Catalpa bignonioides</i>	15/20	Étalée			
Arbre de Judée : <i>Cercis siliquastrum</i>	10/12	Étalée			
- Noisetier : <i>Corylus colurna</i>	15/20	Conique			
Cotoneaster : <i>Cotoneaster franchetti</i>	2/3	Ronde			
Cotoneaster : <i>Cotoneaster horizontalis</i>	0,5	Étalée			
Forsythia : <i>Forsythia sp</i>	2/3	Diverse			

Groseillier à fleurs : <i>Ribes sanguineum</i>	1/2				
Houx : <i>Ilex aquifolium</i>	1/3	Ovoïde			
Noyer noir : <i>Juglans nigra</i>	20				
Olivier de Bohème : <i>Eleagnus augustifolia</i>	3				
Saule des vanniers : <i>Salix viminalis</i>	4/5				
Seringat : <i>Philadelphus sp</i>	2/3	Ronde			
Spartier : <i>Spartium junceum</i>	3/4				
Tulipier : <i>Liriodendron tulipifera</i>	25	Dressée			
Genêt : <i>Genista sp</i>	1/2	Dressée			
Pyracantha : <i>Pyracantha sp</i>	1,5	Diverse			
<b>CONIFERES</b>					
Sapin "bleu" : <i>Abies concolor</i>	25/30	Conique			
Calocèdre : <i>Calocedrus decurrens</i>	15/20	pyramidale			
Arbre aux quarante écus : <i>Ginkgo biloba</i>	20/30	Étalée			
If : <i>Taxus baccata</i>	8	Ronde			
Sapin de Nordmann : <i>Abies normanniana</i>	20/25	Conique			

En ce qui concerne les arbres fruitiers, certaines essences et variétés se développent sans problème dans notre région :

- La plupart des pommiers.
- Les cerisiers, particulièrement les variétés napoléon, cœur-de-pigeon, hedelfinger et Cerisier à fleurs vertes ;
- Les bigarreaux ;
- Les quetsches ;
- Les poiriers sont plus sensibles mis à part la variété conférence.

Par contre, il convient d'être prudent avec les espèces méridionales comme pêchers et abricotiers et s'assurer de disposer d'une bonne exposition pour ces espèces qui craignent les courants d'air froid.

### 3. Les espèces invasives

On considère comme invasives les plantes exotiques introduites (volontairement ou non) qui, par leur prolifération, produisent des changements significatifs des écosystèmes.

En France, les espèces invasives ont des origines très variées : Amérique du Nord et du Sud, Est de l'Asie, Afrique du Sud, etc. Elles concurrencent les espèces indigènes jusqu'à parfois entraîner leur disparition.

Afin d'éviter la propagation des espèces invasives, il est proscrit de planter toutes les essences inventoriées sur la "**Liste provisoire des espèces végétales exogènes invasives ou susceptibles de l'être en Champagne-Ardenne**" ci-après.



## Liste provisoire des espèces végétales exogènes invasives ou susceptibles de l'être en Champagne-Ardenne

### Cadre méthodologique :

Dans l'attente d'instruments communautaire et national de référence cadrant la conception des listes d'espèces invasives, le Conservatoire botanique national du Bassin parisien a pris le parti d'établir une **liste provisoire** constituant une première base de travail pour l'identification et la veille des plantes invasives ou susceptibles de l'être dans un futur proche en Champagne-Ardenne.

La liste provisoire cible **53 espèces végétales exogènes** ordonnées selon l'impact environnemental qu'elles occasionnent :

Espèce **invasive avérée** (A) : plante exotique (ou groupe d'espèces apparentées) dont la prolifération occasionne des dommages directs ou indirects aux écosystèmes naturels ou semi-naturels.

Espèce **invasive potentielle** (P) : plante exotique (ou groupe d'espèces apparentées) dont la prolifération ne cause actuellement pas de problème dans les milieux naturels ou semi-naturels, mais dont un ou plusieurs facteurs laissent penser qu'elle peut devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée : par son comportement invasif dans les milieux anthropiques et artificialisés (ex. : *Erigeron annuus*), sa tendance à acquérir un caractère invasif mais dont l'ampleur de la propagation reste encore limitée (ex. : *Azolla filiculoides*), ou au regard de sa dynamique dans les régions limitrophes bien qu'elle soit faiblement représentée en Champagne-Ardenne (ex. : *Ludwigia* spp.).

Espèce **en observation** (O) : plantes exotiques non invasives dans la région mais dont l'inscription sur une liste de surveillance reste justifiée, selon trois modalités :

- espèces exotiques à risque, **non présentes en Champagne-Ardenne** d'après l'état actuel de nos connaissances, mais observées dans les régions voisines (ex. : *Prunus serotina*, *Crassula helmsii*) ;
- espèces exotiques fréquentes dans la région, mais **bien intégrées aux cortèges végétaux indigènes** en place, ne présentant pas actuellement de menaces d'envahissement des communautés végétales (ex. : *Conyza canadensis*) ;
- espèce exotique **localisée à quelques stations en milieux naturels** et dont les impacts écologiques sont insuffisamment documentés ou méconnus (ex. : *Scirpus atrovirens*).

L'élaboration de la liste provisoire s'appuie sur les données issues de la base FLORA du Conservatoire botanique national du Bassin parisien ([www.cbnbp.fr](http://www.cbnbp.fr)), sur la répartition connue des espèces invasives avérées dans les régions limitrophes, et sur les textes et documents bibliographiques faisant référence (Muller et al., 2004; FCBN, 2010).

Le CBNBP coordonne une campagne régionale de collecte des données disponibles afin de préciser la distribution et le comportement des espèces de la liste, et d'identifier les foyers majeurs d'infestation. Il est important de lui signaler toute observation par mail ([eweber@mnhn.fr](mailto:eweber@mnhn.fr)) ou par téléphone (03 26 21 03 25).



#### 4. Les espèces allergisantes :

L'allergie au pollen est une maladie dite environnementale, c'est-à-dire qu'elle est liée à l'environnement de la personne et non à un agent infectieux. Pour cette raison, on ne peut considérer l'allergie uniquement d'un point de vue médical, elle doit être traitée de manière environnementale, seul moyen de faire de la vraie prévention.


































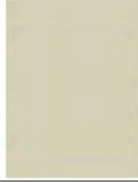



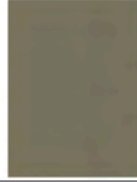









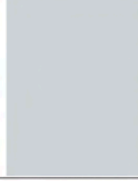











La conception des plantations urbaines est un élément central de la problématique de l'allergie pollinique en ville. C'est pourquoi il doit s'engager une réflexion pour mettre en accord la végétalisation des villes et la question des allergies aux pollens.

Afin d'éviter le développement du risque allergisant, il est donc conseillé de diversifier au maximum les plantations afin de diminuer la concentration de pollens d'une même espèce dans l'air. Les espèces ayant un faible potentiel allergisant peuvent être présentes en plus grand nombre que celles avec un fort potentiel allergisant. Pour cela l'on peut se référer à la "**Liste des espèces allergisantes**" annexée, établie par Le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (R.N.S.A.).

## ANNEXE 2

**Nuancier du STAP de la Marne** (source STAP de la Marne - 2015)**Palette des façades - teintes « pierre »**

Nuancier couleur du département de la Marne Palette des Menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails, ferronneries, garde-corps

<b>Fenêtres</b> 	<b>Rouge</b> 	<b>N1</b> 	<b>N2</b> 	<b>N3</b> 	<b>N4</b> 	<b>N5</b> 	<b>N6</b> 
<b>Volets</b> 	<b>Brun/brique</b> 	<b>M1</b> 	<b>M2</b> 	<b>M3</b> 	<b>M4</b> 	<b>M5</b> 	<b>M6</b> 
<b>Portes</b> 	<b>Brun rosé</b> 	<b>L1</b> 	<b>L2</b> 	<b>L3</b> 	<b>L4</b> 	<b>L5</b> 	<b>L6</b> 
<b>Ferronnerie</b> 	<b>Brun doré</b> 	<b>K1</b> 	<b>K2</b> 	<b>K3</b> 	<b>K4</b> 	<b>K5</b> 	<b>K6</b> 
	<b>Vert doré</b> 	<b>J1</b> 	<b>J2</b> 	<b>J3</b> 	<b>J4</b> 	<b>J5</b> 	<b>J6</b> 
	<b>Vert bleuté</b> 	<b>I1</b> 	<b>I2</b> 	<b>I3</b> 	<b>I4</b> 	<b>I5</b> 	<b>I6</b> 
	<b>Gris bleuté</b> 	<b>H1</b> 	<b>H2</b> 	<b>H3</b> 	<b>H4</b> 	<b>H5</b> 	<b>H6</b> 
	<b>Gris</b> 	<b>G1</b> 	<b>G2</b> 	<b>G3</b> 	<b>G4</b> 	<b>G5</b> 	<b>G6</b> 