



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLERS-FRANQUEUX

## Document D1 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du :  
**29 juin 2023**  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme de  
Villers-Franqueux.

Pour la Présidente  
La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE

**GRAND  
REIMS**  
COMMUNAUTÉ URBAINE

Transmission en Préfecture en annexe de la  
délibération du 29 juin 2023,  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme de  
Villers-Franqueux.

  
**l'AdT**  
l'Atelier des Territoires  
BUREAU D'ETUDES  
B.P. 30104 - 57004 METZ  
Tél : 03 87 63 02 00

  
Urbanisme & environnement  
Ingénierie en infrastructures  
Géomètre-expert  
28 avenue Philippoteaux  
08200 SEDAN  
Tél : + 33 (0)3.24.27.87.87  
e-mail: [dumay@dumay.fr](mailto:dumay@dumay.fr)



# SOMMAIRE

<b>TITRE I - CADRE GÉNÉRAL DU P.L.U.....</b>	<b>1</b>
<b>CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>1</b>
<b>CHAPITRE 2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT DU P.L.U. ....</b>	<b>1</b>
SECTION 1 : À L'ÉGARD DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME .....	1
SECTION 2 : À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.....	1
SECTION 3 : À L'ÉGARD DE SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE .....	1
<b>CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE DE VILLERS-FRANQUEUX EN ZONES ET SECTEURS .....</b>	<b>2</b>
SECTION 1 : ZONES URBAINES (dites "zones U") .....	2
SECTION 2 : ZONES À URBANISER (dites "zones AU") .....	2
SECTION 3 : ZONES AGRICOLES (dites "zones A").....	2
SECTION 4 : ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (dites "zones N").....	2
<b>CHAPITRE 4 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 1 : RÉGIME DES AUTORISATIONS D'URBANISME .....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 2 : DÉROGATION À L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 3 : RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION PARASISMIQUE .....</b>	<b>4</b>
SECTION 1 : CADRE GÉNÉRAL .....	4
SECTION 2 : RÈGLE DE PRINCIPE ÉDICTÉE DANS CHAQUE ZONE DU P.L.U.....	4
<b>CHAPITRE 4 : PROJET SITUÉ DANS DES SECTEURS ENVIRONNEMENTAUX SENSIBLES .....</b>	<b>5</b>
SECTION 1 : GLISSEMENT DE TERRAIN.....	5
SECTION 2 : PRÉSENCE DE ZONES HUMIDES .....	5
SECTION 3 : PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE .....	5
SECTION 4 : RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES.....	5
SECTION 5 : AXES DE RUISSELLEMENT POTENTIELS.....	6
SECTION 6 : PROJET SITUÉ AUX ABORDS DES GRANDS AXES.....	6
<b>CHAPITRE 5 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES DU P.L.U.....</b>	<b>7</b>
SECTION 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	7
1. Dispositions générales liées à la voirie.....	7
2. Dispositions générales liées aux accès.....	7
SECTION 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	7
1. Dispositions générales .....	7
2. Alimentation en eau.....	7
3. Assainissement.....	8
4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement .....	8
5. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité .....	9
6. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	9
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>10</b>

<b>CHAPITRE 1 – ZONE URBAINE UA .....</b>	<b>10</b>
<b>SECTION UA.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ .....</b>	<b>10</b>
Article UA.1.1. : Destinations et sous-destinations des constructions autorisées.....	10
Article UA.1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	10
Article UA.1.3. : Mixité sociale et fonctionnelle.....	11
<b>SECTION UA.2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>11</b>
Article UA 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions.....	11
Article UA 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	12
Article UA 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	13
Article UA 2.4. : Stationnement .....	14
<b>SECTION UA.3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....</b>	<b>15</b>
Article UA 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées.....	15
Article UA 3.2. : Desserte par les réseaux.....	15
<b>CHAPITRE 2 – ZONE URBAINE UB .....</b>	<b>16</b>
<b>SECTION UB.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ .....</b>	<b>16</b>
Article UB.1.1. : Destinations et sous-destinations des constructions autorisées.....	16
Article UB.1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	16
Article UB.1.3. : Mixité sociale et fonctionnelle .....	17
<b>SECTION UB.2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>17</b>
Article UB 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions .....	17
Article UB 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	18
Article UB 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	19
Article UB 2.4. : Stationnement.....	19
<b>SECTION UB.3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....</b>	<b>20</b>
Article UB 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées .....	20
Article UB 3.2. : Desserte par les réseaux .....	20
<b>CHAPITRE 3 – ZONE URBAINE UE.....</b>	<b>21</b>
<b>SECTION UE.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ .....</b>	<b>21</b>
Article UE.1.1. : Destinations et sous-destinations des constructions autorisées .....	21
Article UE.1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	21
Article UE.1.3. : Mixité sociale et fonctionnelle .....	21
<b>SECTION UE.2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....</b>	<b>22</b>
Article UE 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions.....	22
Article UE 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	23
Article UE 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	24
Article UE 2.4. : Stationnement .....	24
<b>SECTION UE.3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....</b>	<b>25</b>
Article UE 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées .....	25
Article UE 3.2. : Desserte par les réseaux .....	25
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>26</b>
<b>SECTION AU.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ .....</b>	<b>26</b>
Article AU.1.1. : Destinations et sous-destinations des constructions autorisées.....	26
Article AU.1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	26
Article AU.1.3. : Mixité sociale et fonctionnelle.....	26
<b>SECTION AU.2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>27</b>
Article AU 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions.....	27
Article AU 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	28
Article AU 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	28
Article AU 2.4. : Stationnement .....	29
<b>SECTION AU.3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....</b>	<b>29</b>
Article AU 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées.....	29
Article AU 3.2. : Desserte par les réseaux.....	29

<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>30</b>
SECTION A.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	30
Article A.1.1. : Destinations et sous-destinations des constructions autorisées.....	30
Article A.1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	31
Article A.1.3. : Mixité sociale et fonctionnelle.....	31
SECTION A.2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	32
Article A 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions.....	32
Article A 2.3. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	33
Article A 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	35
Article A 2.5. : Stationnement.....	35
SECTION A.3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	35
Article A 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées.....	35
Article A 3.2. : Desserte par les réseaux.....	35
<b>TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....</b>	<b>36</b>
SECTION N.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	36
Article N.1.1. : Destinations et sous-destinations des constructions autorisées.....	36
Article N.1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	36
Article N.1.3. : Mixité sociale et fonctionnelle.....	37
SECTION N.2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	37
Article N 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions.....	37
Article N 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	37
Article N 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	38
Article N 2.4. : Stationnement.....	38
SECTION N.3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	38
Article N 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées.....	38
Article N 3.2. : Desserte par les réseaux.....	38
<b>TITRE VII - TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER .....</b>	<b>39</b>
<b>TITRE VIII - COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES HORS ESPACES BOISÉS CLASSÉS .....</b>	<b>40</b>
<b>TITRE IX - EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS .....</b>	<b>42</b>
<b>TITRE X – ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTÉGER .....</b>	<b>43</b>
<b>TITRE XI - ANNEXES .....</b>	<b>44</b>

## **TITRE I - CADRE GÉNÉRAL DU P.L.U.**

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

### **CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique donc à la totalité du territoire de la commune de **VILLERS-FRANQUEUX**.

### **CHAPITRE 2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT DU P.L.U.**

#### **SECTION 1 : À L'ÉGARD DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

Le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

**Toutefois :**

- 1° *Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;*
- 2° *Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les sites patrimoniaux remarquables, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1.*

*À retenir : les règles du P.L.U. se substituent à celles du R.N.U., exceptés pour certains articles liés à l'ordre public, à des sites ou vestiges archéologiques, à la préservation de l'environnement, etc.*

#### **SECTION 2 : À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

Peuvent être également mises en œuvre les dispositions du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, le droit de préemption urbain, les périmètres de restauration immobilière, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs, etc.

#### **SECTION 3 : À L'ÉGARD DE SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Le territoire de Villers-Franqueux est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique (S.U.P.) **avec lesquelles le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible.**

## CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE DE VILLERS-FRANQUEUX EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de **VILLERS-FRANQUEUX** est divisé en **quatre types de zones comprenant, le cas échéant, des secteurs.**

Ces zones et ces secteurs sont délimités sur les documents graphiques du règlement du P.L.U., et le présent règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacun d'entre eux.

### SECTION 1 : ZONES URBAINES (dites "zones U")

Il s'agit de :

- la **zone urbaine UA**, couvrant le centre ancien,
- la **zone urbaine UB**, couvrant les extensions urbaines périphériques du centre ancien,
- la **zone urbaine UE**, couvrant des équipements publics et d'intérêt collectif.

### SECTION 2 : ZONES À URBANISER (dites "zones AU")

Il s'agit de la **zone à urbaniser AU**.

### SECTION 3 : ZONES AGRICOLES (dites "zones A")

Il s'agit de la **zone agricole A**, qui comprend :

- **un secteur Ac**, autour de la coopérative vinicole des Six Coteaux, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL),
- **un secteur Av**, couvrant les vignes d'aire d'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Champagne » et « Coteaux Champenois »
- **un secteur Ap**, « tampon » en frange du village.

### SECTION 4 : ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (dites "zones N")

Il s'agit **des zones N**.

## CHAPITRE 4 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans chaque zone délimitée par le Plan Local d'Urbanisme, le règlement :

- précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées,
- et prévoit, le cas échéant, l'interdiction de construire.

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

Les définitions et le contenu des sous-destinations ci-dessous sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

<b>Destinations (5)</b> Article R.151-27 du code de l'urbanisme	<b>Sous-destinations (21)</b> Article R.151-28 du code de l'urbanisme
<b>1. Exploitation agricole et forestière</b>	1. Exploitation agricole 2. Exploitation forestière
<b>2. Habitation</b>	3. Logement 4. Hébergement
<b>3. Commerce et activités de service</b>	5. Artisanat et commerce de détail 6. Restauration 7. Commerce de gros 8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 9. Hôtels 10. Autres hébergements touristiques 11. Cinéma
<b>4. Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	12. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques 13. Locaux techniques et industriels des administrations publiques 14. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 15. Salles d'art et de spectacles 16. Équipements sportifs 17. Autres équipements recevant du public
<b>5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	18. Industrie 19. Entrepôt 20. Bureau 21. Centre de congrès et d'exposition

**À retenir : au besoin, l'arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions ci-dessus est annexé au présent règlement.**

## **TITRE II - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **CHAPITRE 1 : RÉGIME DES AUTORISATIONS D'URBANISME**

Les travaux de construction, de démolition ou modifiant l'aspect extérieur des immeubles sont soumis au respect des autres servitudes d'utilité publique et aux dispositions du code de l'urbanisme et des règles du P.L.U.

Dès lors qu'une autorisation préalable est requise, ces travaux relèvent d'un régime d'autorisation (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager) ou de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme. Cette autorisation ou la non-opposition à la déclaration est délivrée par l'autorité compétente en matière de permis de construire.

#### **Clôtures et murs :**

- En l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, hormis dans les autres cas prévus à l'article R.421-12 du même code.
- Sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres.

### **CHAPITRE 2 : DÉROGATION À L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME**

Par dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans le cas d'une construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le P.L.U. (dans toutes les zones) s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.**

### **CHAPITRE 3 : RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION PARASISMIQUE**

#### **SECTION 1 : CADRE GÉNÉRAL**

**La commune de VILLERS-FRANQUEUX est classée en zonage sismique 1 correspondant à un risque très faible.**

Les pétitionnaires sont néanmoins tenus de respecter les règles de construction parasismique dites « Eurocode 8 », pour les catégories de bâtiments d'importance III et IV. Les demandes de permis de construire dont le projet sera tenu de respecter les règles parasismiques devront comporter l'attestation d'un contrôleur technique (article R.431-16 du Code de l'urbanisme). *Source : <http://www.planseisme.fr/>*

#### **SECTION 2 : RÈGLE DE PRINCIPE ÉDICTÉE DANS CHAQUE ZONE DU P.L.U.**

Pour les catégories de bâtiments d'importance III et IV, les constructions sont autorisées sous condition des règles Eurocode 8 (réglementation sismique), et dès lors qu'elles ne sont pas interdites dans la zone du P.L.U. concernée (se reporter à la section « Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité »).

*À retenir également : Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation environnemental du P.L.U.*

## CHAPITRE 4 : PROJET SITUÉ DANS DES SECTEURS ENVIRONNEMENTAUX SENSIBLES

### SECTION 1 : GLISSEMENT DE TERRAIN

L'étude théorique de l'aléa glissement de terrain (GT) a été réalisée par le B.R.G.M. en avril 2000, à l'échelle du département de la Marne, et elle a déterminé une classe d'aléa allant de faible à très fort sur le territoire communal.

Les zones urbaines (UA et UB) et la zone à urbaniser (AU) au sud du territoire, ainsi que la zone agricole (A) et la zone naturelle et forestière (N) sont partiellement concernées par un aléa fort à très fort au risque GT.

Dans ces emprises, il convient :

- de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et d'assainissement (éviter toute infiltration d'eau concentrée),
- de limiter les remblais et déblais.

### SECTION 2 : PRÉSENCE DE ZONES HUMIDES

Des **zones humides** ont été identifiées dans le cadre des études liées à l'élaboration du PLU. Elles ont été reportées sur les plans de zonage.

### SECTION 3 : PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Sont ici rappelés les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- Code du patrimoine, notamment son livre I<sup>er</sup>, titre I<sup>er</sup>, et livre V, titres II, III et IV,
- Code de l'urbanisme, articles L.425-11, R.425-31, R.111-4 et R.160-14,
- Code pénal, articles R.645-13, R.311-4-2, R.322-3-1, R.714-1 et R.724-1,
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.

La réalisation de travaux, objet des demandes d'autorisation d'urbanisme, pourra être subordonnée à l'accomplissement de mesures d'archéologie préventive. Lorsque des mesures d'archéologie préventives sont prescrites, les décisions d'autorisation d'urbanisme susmentionnées indiquent que l'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux autorisés.

### SECTION 4 : RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire de Villers-Franqueux est concerné par le risque retrait-gonflement des sols argileux (RGA) : certaines parties du territoire communal sont situées en aléa faible ou en aléa fort (source : <http://www.georisques.gouv.fr>).

Les dispositions préventives relatives aux modes de construction pour assurer la résistance à ces phénomènes de retrait et gonflement des argiles sont annexées au rapport de présentation du P.L.U.

Les pétitionnaires sont invités à consulter le site internet des services de l'État dans la Marne (dans les parties dédiées aux risques, sécurité et protection de la population) et le site internet Géorisques (où sont notamment disponibles la fiche technique « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? », les recommandations et la réglementation liées au risque RGA.

## SECTION 5 : AXES DE RUISSELLEMENT POTENTIELS

Une cartographie des axes potentiels de ruissellement sur le territoire de Villers-Franqueux a été fournie par le Syndicat d'Aménagement des Bassins Aisne Vesle Suipe (SIABAVES), et elle figure dans le rapport de présentation du PLU (état initial de l'environnement).

Les pétitionnaires sont invités à consulter cette cartographie et à prendre en compte la présence potentielle de ces axes dans les réflexions préalables à l'urbanisation.

## SECTION 6 : PROJET SITUÉ AUX ABORDS DES GRANDS AXES

### **Thématique « bruit » :**

Dès lors qu'ils ne sont pas interdits dans la zone du P.L.U. concernée (se reporter à la section « Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité »), les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les mesures relatives à leur isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral visé ci-dessous :

*Arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales ; RN.44 : l'infrastructure est classée en catégorie 3 (actuelle RD 944). Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la route (à partir du bord extérieur de la chaussée).*

### **L'urbanisation le long des routes départementales :**

Le département de la Marne a défini, en fonction du classement des routes départementales, des recommandations de marges de recul **hors agglomération** pour l'implantation des constructions riveraines de ces infrastructures :

- Pour toutes les zones situées le long de la **RD.330** (trafic de 500 à 1000 véhicules/jour), il est recommandé l'application d'une marge de **recul de 15 mètres** par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et autres constructions,
- Pour toutes les zones situées le long de la **RD.30** (trafic de 1000 à 2500 véhicules/jour), il est recommandé l'application d'une marge de **recul de 25 mètres** par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et de **20 mètres** par rapport à cet axe pour les autres constructions,
- Le classement de la **RD.944** (trafic supérieur à 10000 véhicules/jour), en route à grande circulation induit une marge de recul de **75 mètres** par rapport à l'axe de la chaussée pour les constructions ou installations.

Le règlement d'urbanisme intègre ces préconisations.

### **Thématique « entrée de ville » :**

La RD.944 est concernée par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme qui définit une **bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie**.

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

*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19 ».*

## CHAPITRE 5 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES DU P.L.U.

### SECTION 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

#### 1. Dispositions générales liées à la voirie

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes et leur emprise doit présenter des caractéristiques suffisantes pour satisfaire aux besoins de desserte de la destination souhaitée des terrains concernés (largeur de plate-forme, chaussée, etc.).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

#### 2. Dispositions générales liées aux accès

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

### SECTION 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1. Dispositions générales

Les réseaux de toute nature seront, dans la mesure du possible, enfouis, dissimulés ou encastrés.

Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

#### 2. Alimentation en eau

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

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

##### ***Eau à usage non domestique :***

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### 3. Assainissement

Le zonage d'assainissement de Villers-Franqueux est annexé au dossier de PLU.

#### **Collecte et traitement des eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)**

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

Cette disposition s'applique à l'ensemble des constructions, neuves ou anciennes, dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte (article L.1331-1 du code de la santé publique).

En l'absence d'un tel réseau public et jusqu'à ce qu'il soit réalisé, cette opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement. Le dispositif choisi devra être adapté à l'opération, à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux résiduaires d'activités économiques**

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

Un rejet d'effluents non domestiques dans le système de collecte doit faire l'objet d'une convention avec le maître d'ouvrage du système d'assainissement (article 13 de l'arrêté du 21 juillet 2015).

### 4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

#### **Eaux de pluie :**

Dans toutes les zones du PLU :

- 1) La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales, empêchant tout ruissellement sur le domaine public.
- 2) Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.
- 3) Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- 4) Les installations de récupération des eaux pluviales individuelles ou collectives devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- 5) Les eaux pluviales dites « industrielles » sont subordonnées à une autorisation de la collectivité compétente.
- 6) Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- 7) Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

#### **Stationnement :**

Dans toutes les zones du PLU :

Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou partie de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement sur l'unité foncière.

## **5. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité**

Dans les zones urbaines (UA, UB, UE) et les zones à urbaniser (AU) :

- Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

Dans les zones agricoles :

- Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Dans la zone naturelle et forestière (N) :

- Non réglementé

## **6. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les zones urbaines, les zones à urbaniser et les zones agricoles :

- Lorsque le réseau de communication est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Dans la zone naturelle et forestière (N) :

- Non réglementé

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE 1 – ZONE URBAINE UA**

La zone UA comprend des éléments de paysage à préserver conformément :

- à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, à savoir le quai de l'ancienne gare,
- à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, à savoir les arbres existants de la place, les arbres du monument aux morts et du parvis de l'église.

Ces éléments de paysage sont identifiés sur les documents graphiques du règlement.

La zone UA est concernée par l'aléa au retrait gonflement des argiles, avec une classe d'aléa allant de faible à fort. Elle est aussi concernée par l'aléa au retrait gonflement des argiles, avec une classe d'aléa allant de faible à fort.

#### **SECTION UA.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

##### **Article UA.1.1. : Destinations et sous-destinations des constructions autorisées**

**Sont autorisés dans la zone UA :**

- a. les destinations ou sous-destinations qui ne sont pas interdites à l'article UA.1.2. ci-après,
- b. les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- c. l'extension, l'entretien et la gestion courante des bâtiments existants,
- d. les aménagements hydrauliques.

##### **Article UA.1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Sont interdits :**

- a. l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- b. l'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier,
- c. les terrains de camping et de caravaning,
- d. les résidences mobiles de loisirs,
- e. l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés,
- f. les dépôts sauvages,
- g. les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur,
- h. les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

##### **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Sont limitées les nouvelles constructions** relevant des destinations « exploitation agricole et forestière », « commerce et activité de service » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- a. Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, trépidations, odeurs, fumée, etc.) et de périmètre de protection dépassant l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.
- b. Toutes dispositions doivent être prises pour éliminer les risques pour la sécurité (ex : incendie, explosion, etc.).
- c. Les autres constructions et installations à destination d'activités sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### Article UA.1.3. : Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé

## SECTION UA.2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article UA 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Emprise au sol des constructions

Le présent règlement ne prévoit pas de règles d'emprise au sol.

#### 2.1.2. Hauteur maximale des constructions

- a. La hauteur de toute construction est mesurée par rapport au terrain naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- b. La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 10 m au faitage.
- c. Toutefois, en cas d'agrandissement ou de reconstruction de construction existante dont la hauteur serait supérieure à 10 m au faitage, la hauteur maximale est limitée à la hauteur au faitage de la construction existante à agrandir ou à reconstruire.

Cette règle s'applique aussi en cas de construction nouvelle mitoyenne à une construction existante dont la hauteur serait supérieure à 10 m au faitage.

- d. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
  - pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement majoritairement observé dans la rue.
- b. En cas de constructions groupées ou d'opérations d'ensemble, le plan de composition définira l'alignement à prendre en compte dans le respect de l'ordonnancement des constructions du quartier dans lequel le projet se situe.

#### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3 mètres,
- soit à une distance d'au moins 3 mètres des limites.

#### 2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

---

**Article UA 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****2.2.1. Dispositions générales :**

---

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord, le cas échéant, avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques de l'espace dans lequel elles s'intègrent.

En cas d'enduits, leur couleur sera dans les tons naturels proches de la pierre locale (ton pierre).

**Dispositifs d'énergies renouvelables :**

- Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que les autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (pompe à chaleur, etc.) ne doivent pas empiéter sur le domaine public, et ils doivent faire l'objet d'une insertion soignée sur les supports où ils sont posés et dans leur environnement immédiat.

**Sont interdits :**

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, parpaings, etc.
- Les volets roulants à caisson apparent,
- En façade, les couleurs dites « violentes » et apportant une note discordante dans l'environnement du projet.

**Toitures :**

Pour les nouvelles constructions :

- Les toitures excédant 50 m<sup>2</sup> de superficie doivent être à au moins deux pentes,
- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45°,
- Les matériaux utilisés seront d'aspect tuile ou d'aspect ardoise.

**Sont interdits :**

- Les toitures d'aspect bac acier et d'aspect tôle,
- Les toitures terrasses, sauf pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.2.2. Réhabilitations

Les projets de transformation, de changement de destination, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée. Des prescriptions particulières pourront être imposées :

- Maintien des pentes de toitures,
- Teinte harmonieuse des matériaux de toitures, et des couleurs,
- Maintien des modénatures, chaînages d'angle, entourage des ouvertures, balcons, ...

#### Ouvertures

Sur le bâti ancien, toute création de percement doit préserver le mode de composition de la façade existante. Elle ne doit pas déséquilibrer la proportion entre les vides et les pleins et l'orientation générale des ouvertures de la façade (verticale / horizontale).

En cas de réhabilitation, l'amélioration de la composition de la façade est autorisée, d'autant plus si cette dernière a été, au préalable, modifiée.

L'obturation ou une modification de baies sont autorisées, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie de la façade.

Les menuiseries anciennes (fenêtres, portes ou volets) qui sont saines seront conservées et restaurées dans la mesure où elles s'apparentent à l'époque de l'immeuble. Si leur état ne permet pas une conservation, elles peuvent être utilisées comme modèles pour une restitution en respectant leurs dimensions originelles, vues depuis l'extérieur.

#### Façades et pignons

Les constructions traditionnelles en pierre et/ou brique doivent être préservées à chaque fois que cela est possible et ne doivent pas être peintes.

En cas d'enduits, leur couleur sera dans les tons naturels proches de la pierre locale (ton pierre).

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

### 2.2.3. Élément remarquable paysager identifié aux documents graphiques du règlement :

Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques d'origine du lavoir, et en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions.

## Article UA 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Caractéristiques des clôtures

#### • Clôtures nouvelles en limite du domaine public

Les nouvelles clôtures doivent être réalisées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants aux abords du projet, tant en termes de matériaux que de forme et de couleurs.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel et la hauteur des plaques de soubassement est limitée à 0,60 m.

Elles ne doivent pas comporter d'éléments ou d'ornements fantaisistes.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein en pierre et/ou brique et/ou maçonnés,
- soit d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

Toutefois, dans le cas de reconstructions ou d'extension de clôtures ne respectant pas les règles précédentes, celles-ci peuvent reprendre les mêmes caractéristiques que les clôtures existantes, en respectant toutefois une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au terrain naturel en cas de reconstruction complète de la clôture.

Dans les intersections de voies, les clôtures seront étudiées de manière à permettre la visibilité.

- **Clôtures en limites séparatives**

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel.

- **Cas particulier des clôtures « anciennes » en limite du domaine public et en limites séparatives**

Les murs et/ou murets de clôture anciens en pierre et/ou brique, et leur couvre mur (tuile, lauze, etc.), ainsi que les porches, les grilles, les portails et les portillons en fer forgé doivent être préservés, réhabilités ou reconstitués, même dans le cas où leur hauteur est supérieure à celles édictées ci-dessus.

### **2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

**Les éléments paysagers (arbres) repérés sur les documents graphiques du règlement** devront, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, être conservés ou remplacés en cas d'incendie, sinistre, maladie, ... Ils ne pourront être supprimés qu'en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

## **Article UA 2.4. : Stationnement**

- a. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions. Il devra aussi, le cas échéant, respecter les dispositions réglementaires en vigueur applicables à la destination de la construction ou de l'installation autorisée.
- b. Il sera prévu au moins 1 place de stationnement ou de garage par nouveau logement.
- c. Dans le cadre de changement de destination de construction existante vers la destination d'habitat, il sera prévu au moins 1 place de stationnement ou de garage par logement.
- d. Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État où pour les logements locatifs intermédiaires, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement ou de garage par logement.
- e. Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité de commerce et de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire que sont les bureaux, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher créés
- f. Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureau est de :
  - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m<sup>2</sup>,
  - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m<sup>2</sup> pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>.
- g. Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

## SECTION UA.3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article UA 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Il convient de se référer aux dispositions générales applicables dans toutes les zones du P.L.U. (voir titre 2).

### Article UA 3.2. : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions générales applicables dans toutes les zones du P.L.U. (voir titre 2).

Pour rappel, les dispositions générales mentionnent que la zone urbaine (UA) au sud est partiellement concernée par un aléa fort au risque GT. Dans cette emprise, il convient :

- de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et d'assainissement (éviter toute infiltration d'eau concentrée),
- de limiter les remblais et déblais.

## CHAPITRE 2 – ZONE URBAINE UB

La zone UB comprend un élément de paysage à préserver conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, à savoir le lavoir rue de la Saussaie. Il est identifié sur les documents graphiques du règlement.

La zone UB est concernée par l'étude théorique de l'aléa glissement de terrain (GT) réalisée par le B.R.G.M. en avril 2000, avec une classe d'aléa allant de faible à fort. Elle est aussi concernée par l'aléa au retrait gonflement des argiles, avec une classe d'aléa allant de faible à fort.

### SECTION UB.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### Article UB.1.1. : Destinations et sous-destinations des constructions autorisées

**Sont autorisés dans la zone UB :**

- a. les destinations ou sous-destinations qui ne sont pas interdites à l'article UB.1.2. ci-après,
- b. les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- c. l'extension, l'entretien et la gestion courante des bâtiments existants,
- d. les aménagements hydrauliques.

#### Article UB.1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**Sont interdits :**

- a. l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- b. l'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier,
- c. les terrains de camping et de caravaning,
- d. les résidences mobiles de loisirs,
- e. l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés,
- f. les dépôts sauvages,
- g. les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur,
- h. les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

#### **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Sont limitées les nouvelles constructions** relevant des destinations « exploitation agricole et forestière », « commerce et activité de service » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- a. Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, trépidations, odeurs, fumée, etc.) et de périmètre de protection dépassant l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.
- b. Toutes dispositions doivent être prises pour éliminer les risques pour la sécurité (ex : incendie, explosion, etc.).
- c. Les autres constructions et installations à destination d'activités sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### Article UB.1.3. : Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé

## SECTION UB.2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article UB 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Emprise au sol des constructions

Le présent règlement ne prévoit pas de règles d'emprise au sol.

#### 2.1.2. Hauteur maximale des constructions

- a. La hauteur de toute construction est mesurée par rapport au terrain naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- b. La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 10 m au faitage ou 7 m à l'acrotère en cas de toitures plates ou terrasses.
- c. Toutefois, en cas d'agrandissement ou de reconstruction de construction existante dont la hauteur serait supérieure à 10 m au faitage et 7 m à l'acrotère, la hauteur maximale est limitée à la hauteur au faitage ou à l'acrotère de la construction existante à agrandir ou à reconstruire.

Cette règle s'applique aussi en cas de construction nouvelle mitoyenne à une construction existante dont la hauteur serait supérieure à 10 m au faitage et 7 m à l'acrotère.

- d. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
  - pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions doivent être édifiées :
  - en limite d'emprise du domaine public,
  - et/ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- b. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle.

#### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Les constructions doivent être édifiées :
  - soit en ordre continu d'une limite à l'autre,
  - soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3 mètres,
  - soit à une distance d'au moins 3 mètres des limites.
- b. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle.

---

### **2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

---

Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

## **Article UB 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Dispositions générales :**

---

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord, le cas échéant, avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques de l'espace dans lequel elles s'intègrent.

La coloration des matériaux devra se rattacher à la tradition locale.

En cas d'enduits, leur couleur sera dans les tons naturels proches de la pierre locale (ton pierre).

#### Dispositifs d'énergies renouvelables :

- Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que les autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (pompe à chaleur, etc.) ne doivent pas empiéter sur le domaine public, et ils doivent faire l'objet d'une insertion soignée sur les supports où ils sont posés et dans leur environnement immédiat.

#### Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, parpaings, etc.

### **2.2.2. Constructions existantes et leurs extensions**

---

Les modifications et les extensions des constructions existantes devront s'intégrer tant par leur forme que par la nature des matériaux aux bâtiments existants, notamment en ce qui concerne les volumes, les couvertures, les pentes de toiture.

**Article UB 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions****• Clôtures nouvelles en limite du domaine public**

Les nouvelles clôtures doivent être réalisées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants aux abords du projet, tant en termes de matériaux que de forme et de couleurs.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel et la hauteur des plaques de soubassement est limitée à 0,60 m.

Elles ne doivent pas comporter d'éléments ou d'ornements fantaisistes.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein en pierre et/ou brique et/ou maçonnés,
- soit d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

Toutefois, dans le cas de reconstructions ou d'extension de clôtures ne respectant pas les règles précédentes, celles-ci peuvent reprendre les mêmes caractéristiques que les clôtures existantes, en respectant toutefois une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au terrain naturel en cas de reconstruction complète de la clôture.

Dans les intersections de voies, les clôtures seront étudiées de manière à permettre la visibilité.

**• Clôtures en limites séparatives**

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel.

**• Cas particulier des clôtures « anciennes » en limite du domaine public et en limites séparatives**

Les murs et/ou murets de clôture anciens en pierre et/ou brique, et leur couvre mur (tuile, lauze, etc.), ainsi que les porches, les grilles, les portails et les portillons en fer forgé doivent être préservés, réhabilités ou reconstitués, même dans le cas où leur hauteur est supérieure à celles édictées ci-dessus.

**Article UB 2.4. : Stationnement**

- a. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions. Il devra aussi, le cas échéant, respecter les dispositions réglementaires en vigueur applicables à la destination de la construction ou de l'installation autorisée.
- b. Il sera prévu au moins 2 places de stationnement ou de garage par nouveau logement.
- c. Dans le cadre de changement de destination de construction existante vers la destination d'habitat, il sera prévu au moins 2 places de stationnement ou de garage par logement.
- d. Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État où pour les logements locatifs intermédiaires, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement ou de garage par logement.
- e. Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité de commerce et de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire que sont les bureaux, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher créés.

- f. Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureau est de :
- 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m<sup>2</sup>,
  - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m<sup>2</sup> pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>.
- g. Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

## SECTION UB.3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article UB 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Il convient de se référer aux dispositions générales applicables dans toutes les zones du P.L.U. (voir titre 2).

### Article UB 3.2. : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions générales applicables dans toutes les zones du P.L.U. (voir titre 2).

Pour rappel, les dispositions générales mentionnent que la zone urbaine (UB) au sud est partiellement concernée par un aléa fort au risque GT. Dans cette emprise, il convient :

- de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et d'assainissement (éviter toute infiltration d'eau concentrée),
- de limiter les remblais et déblais.

## CHAPITRE 3 – ZONE URBAINE UE

La zone UE comprend des éléments de paysage à préserver conformément :

- à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, à savoir le lavoir rue de la Saussaie,
- à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, à savoir les arbres du cimetière (en extérieur).

Ces éléments de paysage sont identifiés sur les documents graphiques du règlement.

### SECTION UE.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### Article UE.1.1. : Destinations et sous-destinations des constructions autorisées

Sont autorisés dans la zone UE :

- les destinations ou sous-destinations qui ne sont pas interdites à l'article UE.1.2. ci-après,
- les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- l'extension, l'entretien et la gestion courante des bâtiments existants,
- les aménagements hydrauliques.

#### Article UE.1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière, commerce et activités de services, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- l'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés,
- les dépôts sauvages,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

#### Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après énoncées :

- elles doivent être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments et installations ;
- elles doivent être incluses dans le bâtiment à usage d'hébergement ou d'équipement.

#### Article UE.1.3. : Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé

**SECTION UE.2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****Article UE 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions****2.1.1. Emprise au sol des constructions**

Le présent règlement ne prévoit pas de règles d'emprise au sol.

**2.1.2. Hauteur maximale des constructions**

- a. La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, selon le cas.  
Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- b. La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder deux étages droits au-dessus du rez-de-chaussée (R + 2 + combles aménageables).
- c. Toutefois, des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale ou respecter la trame bâtie aux abords du projet.

**2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- a. Les constructions doivent être édifiées :
  - en limite d'emprise du domaine public,
  - et/ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- b. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle.

**2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- a. Les constructions doivent être édifiées :
  - soit en ordre continu d'une limite à l'autre,
  - soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3 mètres,
  - soit à une distance d'au moins 3 mètres des limites.
- b. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle,
  - pour les constructions annexes.

**2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

## Article UE 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Dispositions générales :

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord, le cas échéant, avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques de l'espace dans lequel elles s'intègrent.

La coloration des matériaux et des éléments menuisés devra se rattacher à la tradition locale.

#### Dispositifs d'énergies renouvelables :

- Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que les autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (pompe à chaleur, etc.) ne doivent pas empiéter sur le domaine public, et ils doivent faire l'objet d'une insertion soignée sur les supports où ils sont posés et dans leur environnement immédiat.

#### Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, parpaings, etc.
- Les volets roulants à caisson apparent.

### 2.2.2. Réhabilitations

Les projets de transformation, de changement de destination, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée. Des prescriptions particulières pourront être imposées :

- Maintien des pentes de toitures,
- Teinte harmonieuse des matériaux de toitures,
- Maintien des modénatures, chaînages d'angle, entourage des ouvertures, balcons, ...

#### Ouvertures

Sur le bâti ancien, toute création de percement doit préserver le mode de composition de la façade existante. Elle ne doit pas déséquilibrer la proportion entre les vides et les pleins et l'orientation générale des ouvertures de la façade (verticale / horizontale).

En cas de réhabilitation, l'amélioration de la composition de la façade est autorisée, d'autant plus si cette dernière a été, au préalable, modifiée.

L'obturation ou une modification de baies sont autorisées, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie de la façade.

Les menuiseries anciennes (fenêtres, portes ou volets) qui sont saines seront conservées et restaurées dans la mesure où elles s'apparentent à l'époque de l'immeuble. Si leur état ne permet pas une conservation, elles peuvent être utilisées comme modèles pour une restitution en respectant leurs dimensions originelles, vues depuis l'extérieur.

#### Façades et pignons

Les constructions traditionnelles en pierre et/ou brique doivent être préservées à chaque fois que cela est possible et ne doivent pas être peintes.

En cas d'enduits, leur couleur sera dans les tons naturels proches de la pierre locale.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

### **2.2.3. Élément remarquable paysager identifié aux documents graphiques du règlement :**

Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques d'origine du lavoir, et en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions.

## **Article UE 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **2.3.1. Caractéristiques des clôtures**

Article non réglementé

### **2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

**Les éléments paysagers (arbres) repérés sur les documents graphiques du règlement** devront, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, être conservés ou remplacés en cas d'incendie, sinistre, maladie, ... Ils ne pourront être supprimés qu'en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

## **Article UE 2.4. : Stationnement**

- a. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Il devra aussi, le cas échéant, respecter les dispositions réglementaires en vigueur applicables à la destination de la construction ou de l'installation autorisée.
- b. En cas de nouveaux projets suscitant des besoins supplémentaires de stationnement (ex : pour les visiteurs et autres usagers du site, etc.) :
  - le stationnement doit être assuré sur le terrain d'implantation du projet,
  - le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé, après proposition du pétitionnaire, en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement existante.
- c. Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour l'accueil des résidents, pour les bureaux et pour les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments et installations, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher créés.

- d. Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureau est de :
- 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 100m<sup>2</sup>.
  - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 50m<sup>2</sup> pour une surface de bureau supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>
- e. Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments et installations, est de 1 place minimum pour 10 logements.

### SECTION UE.3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### Article UE 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Il convient de se référer aux dispositions générales applicables dans toutes les zones du P.L.U. (voir titre 2).

#### Article UE 3.2. : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions générales applicables dans toutes les zones du P.L.U. (voir titre 2).

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

La zone AU comprend les terrains à caractère naturel de Villers-Franqueux, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à destination principale d'habitation, et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Le P.L.U. délimite deux zones à urbaniser (rue de la Saussaie et chemin des Chevreux), pour lesquelles des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies (cf. pièce n°3 du dossier).

Ces zones à urbaniser sont concernées par l'étude théorique de l'aléa glissement de terrain (GT) réalisée par le B.R.G.M. en avril 2000, avec une classe d'aléa modéré à fort (pour une faible emprise). La zone AU du chemin des Chevreux est recoupée par l'aléa fort au retrait gonflement des argiles.

### **SECTION AU.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

#### **Article AU.1.1. : Destinations et sous-destinations des constructions autorisées**

**Sont autorisés dans la zone AU :**

- a. les destinations ou sous-destinations qui ne sont pas interdites à l'article AU.1.2. ci-après,
- b. les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- c. l'extension, l'entretien et la gestion courante des bâtiments existants,
- d. les aménagements hydrauliques.

#### **Article AU.1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Sont interdits :**

- a. les sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière, restauration, commerces de gros, industrie, entrepôt, autres hébergements touristiques, cinéma, centre de congrès et d'exposition,
- b. les installations classées pour la protection de l'environnement,
- c. l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- d. l'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier,
- e. les terrains de camping et de caravaning,
- f. les résidences mobiles de loisirs,
- g. l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés,
- h. les dépôts sauvages,
- i. les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

#### ***Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités***

Les activités non interdites par le présent règlement sont autorisées au sein de la zone à urbaniser à condition:

- a. qu'elles soient liées à une habitation autorisée au sein de la zone,
- b. qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, trépidations, odeurs, fumée, etc.),

#### **Article AU.1.3. : Mixité sociale et fonctionnelle**

Article non réglementé

## SECTION AU.2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article AU 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Hauteur maximale des constructions

- a. La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- b. La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 10 m au faitage ou 7 m à l'acrotère en cas de toitures plates ou terrasses.
- c. Toutefois, des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus seront imposées pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale ou respecter la trame bâtie aux abords du projet.
- d. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
  - pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions doivent être édifiées :
  - en limite d'emprise du domaine public,
  - et/ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- b. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Les constructions doivent être édifiées :
  - à une distance d'au moins 3 mètres des limites.
- b. Toutefois, des implantations en limites séparatives sont autorisées :
  - pour les seules constructions suivantes : abris de jardin, piscine et local technique d'une piscine.

#### 2.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

## **Article AU 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord, le cas échéant, avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques de l'espace dans lequel elles s'intègrent.

La coloration des matériaux et des éléments menuisés devra se rattacher à la tradition locale.

### Dispositifs d'énergies renouvelables :

- Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que les autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (pompe à chaleur, etc.) ne doivent pas empiéter sur le domaine public, et ils doivent faire l'objet d'une insertion soignée sur les supports où ils sont posés et dans leur environnement immédiat.

### Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, parpaings, etc.

### Modifications et extensions

Les modifications et les extensions des constructions existantes devront s'intégrer tant par leur forme que par la nature des matériaux aux bâtiments existants, notamment en ce qui concerne les volumes, les couvertures, les pentes de toiture.

## **Article AU 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### ***2.3.1. Caractéristiques des nouvelles clôtures sur rue***

Les nouvelles clôtures doivent être réalisées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants, tant en termes de matériaux que de forme et de couleurs.

Leur hauteur totale maximale est limitée à 2 mètres.

### **2.3.2. Espaces libres et non bâtis**

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. Il en est de même des surfaces résiduelles à l'intérieur des marges de recul visibles des espaces publics.

Une partie des terrains doit être conservée en espace perméable au sol pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et participer à la qualité paysagère du quartier.

### **Article AU 2.4. : Stationnement**

- a. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions. Il devra aussi, le cas échéant, respecter les dispositions réglementaires en vigueur applicables à la destination de la construction ou de l'installation autorisée.
- b. Il sera prévu au moins 2 places de stationnement ou de garage par nouveau logement.
- c. Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État où pour les logements locatifs intermédiaires, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement

## **SECTION AU.3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article AU 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées**

Il convient de se référer aux dispositions générales applicables dans toutes les zones du P.L.U. (voir titre 2).

### **Article AU 3.2. : Desserte par les réseaux**

Il convient de se référer aux dispositions générales applicables dans toutes les zones du P.L.U. (voir titre 2).

Pour rappel, les dispositions générales mentionnent que la zone à urbaniser (AU) au sud est partiellement concernée par un aléa fort au risque GT. Dans cette emprise, il convient :

- de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et d'assainissement (éviter toute infiltration d'eau concentrée),
- de limiter les remblais et déblais.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

La zone agricole (A) comprend les terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Le règlement de la zone A vient compléter les dispositions générales qui s'appliquent à l'intégralité des zones du PLU.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- **un secteur Ac**, autour de la coopérative vinicole des Six Coteaux, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL),
- **un secteur Av**, couvrant les vignes d'aire d'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Champagne » et « Coteaux Champenois »,
- **un secteur Ap**, « tampon » en frange du village.

La zone agricole comprend également un élément de paysage à préserver conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme à savoir l'oratoire à l'entrée / sortie Est du village (RD 30).

La zone A est concernée par l'étude théorique de l'aléa glissement de terrain (GT) réalisée par le B.R.G.M. en avril 2000, avec une classe d'aléa allant de faible à fort. Elle est aussi concernée par l'aléa au retrait gonflement des argiles, avec une classe d'aléa allant de faible à fort, et par la bande d'isolement acoustique liée à la RD 944.

### **SECTION A.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

#### **Article A.1.1. : Destinations et sous-destinations des constructions autorisées**

**Sont autorisés dans la zone A, hormis dans les secteurs Ac, Av et Ap :**

- a. les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- b. les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA),
- c. les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- d. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- e. les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- f. l'extension, l'entretien et la gestion courante des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole,
- g. les aménagements hydrauliques.

**Sont autorisés dans le secteur Av :**

- a. les loges,
- b. les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains,
- c. la reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre,
- d. les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- e. les aménagements hydrauliques.

**Sont autorisés dans le secteur Ap :**

- a. l'extension, l'entretien et la gestion courante des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole,
- b. la reconstruction à l'identique des bâtiments agricoles existants après sinistre,
- c. les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- d. les aménagements hydrauliques,
- e. les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

**Sont autorisés dans le secteur Ac :**

- a. les constructions et installations liées au fonctionnement de la coopérative vinicole,
- b. les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et vinicoles,
- c. l'extension, l'entretien et la gestion courante des bâtiments existants,
- d. la reconstruction à l'identique des bâtiments existants après sinistre,
- e. les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- f. les aménagements hydrauliques,
- g. les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

**Article A.1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

***1.2.1. Interdictions applicables à l'ensemble de la zone A et ses secteurs Ac, Av et Ap :***

Sont interdits :

- a. les constructions de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article A.1.,
- b. l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- c. l'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier,
- d. les terrains de camping et de caravanning,
- e. les résidences mobiles de loisirs,
- f. l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés,
- g. les dépôts sauvages.

***1.2.2. Limitations applicables aux nouvelles constructions à usage d'habitation :***

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après énoncées:

- elles doivent être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole,
- elles doivent être incluses dans le bâtiment à usage d'activités, et la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas excéder 90 m<sup>2</sup>.

**Article A.1.3. : Mixité sociale et fonctionnelle**

Article non réglementé

**SECTION A.2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****Article A 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions****A.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

- a. Hors agglomération, et en dehors des cas prévus ci-après, aucune construction ne peut être édifiée à moins de :
- **15 m** par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et autres constructions situées le long de **la RD.330,**
  - **25 m** par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et **20 m** par rapport à cet axe pour les autres constructions situées le long de la **RD.30,**
  - **75 m** par rapport à l'axe de la chaussée pour les constructions ou installations situées le long de la **RD 944,** classée route à grande circulation.
- b. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées en cas :
- d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes ;
  - de constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - de bâtiments d'exploitation agricole ;
  - de réseaux d'intérêt public.
  - d'infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
- c. En dehors des cas prévus aux points a) et b) ci-dessus, aucune construction ne peut être édifiée à moins de **5 m** de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

**A.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- a. **Sur toute la longueur des limites séparatives,** les constructions doivent être implantées :
- soit en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres,
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- b. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

**A.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

**A.2.1.4. Emprise au sol des constructions**

Elle devra être minimisée aux seuls besoins des destinations visées, et en limitant l'imperméabilisation des sols.

**Dans le secteur Ac,** l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra pas excéder 60% de l'unité foncière.

**Dans le secteur Av,** l'emprise au sol des loges autorisées ne pourra pas excéder 20 m<sup>2</sup>.

---

#### **A.2.1.5. Hauteur maximale des constructions**

---

- a. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.
- b. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 18 mètres, hormis :
  - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit particulièrement étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti,
  - pour les bâtiments ou installation à vocation agricole de nature très particulière (ex : type silo).
- c. Dans le secteur Ac, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas excéder la hauteur maximale des constructions existantes au sein du secteur Ac.
- d. Dans le secteur Av, la hauteur des loges autorisées est limitée à 4 m.
- e. Dans le cas de reconstruction en cas de sinistre et/ou d'agrandissement de construction existante ne respectant pas cette règle, la hauteur de la construction n'excèdera pas la hauteur de la construction existante.

---

### **Article A 2.3. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

#### **2.3.1. Dispositions générales**

---

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

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que les autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (pompe à chaleur, etc.) ne doivent pas empiéter sur le domaine public, et ils doivent faire l'objet d'une insertion soignée sur les supports où ils sont posés et dans leur environnement immédiat.

#### **2.3.2. Adaptation au terrain naturel :**

---

Sur les terrains présentant peu ou pas de pente, on évitera les remblais importants.

Sur les terrains en pente, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée avec un équilibrage entre les remblais et déblais, le faîtage principal parallèle aux courbes de niveaux et la façade la plus haute en haut de pente.

### **2.3.3. Aspects extérieurs des constructions**

---

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Tous les éléments, matériaux et couleurs projetés, traitement des abords, seront joints à la demande d'autorisation d'urbanisme préalable.

#### Sont interdits dans toute la zone :

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus (ex : carreaux de plâtre, parpaings, ...).
- Les bardages d'aspect en tôle ondulée non peinte,
- Les couleurs violentes apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.

#### Revêtements extérieurs, menuiseries et fermetures extérieures

Pour les enduits, revêtements extérieurs, menuiseries et fermetures extérieures, les pétitionnaires utiliseront des couleurs et matériaux propres au territoire.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

### **2.3.4. Réhabilitations**

---

Les projets de transformation, de changement de destination, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

### **2.3.5. Extension des constructions - Garages et annexes**

---

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

### **2.3.6. Clôtures**

---

Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, ou d'un grillage ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales mélangées.

Toutefois les clôtures existantes ne respectant pas la règle précédente, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

#### Sont interdits dans toute la zone :

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.

### **Article A 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

**Dans le cadre d'un aménagement paysager**, le choix des espèces végétales devra être soigné, en écartant toute espèce invasive, ou susceptible de présenter un enjeu pour la santé publique. Le choix des végétaux est justifié en cohérence vis-à-vis des caractéristiques climatiques, agronomiques, et paysagères du site d'implantation et de ses abords.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

### **Article A 2.5. : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées affectées à la circulation publique. Il devra correspondre aux besoins des constructions ou installations.

## **SECTION A.3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article A 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées**

Il convient de se référer aux dispositions générales applicables dans toutes les zones du P.L.U. (voir titre 2).

### **Article A 3.2. : Desserte par les réseaux**

Il convient de se référer aux dispositions générales applicables dans toutes les zones du P.L.U. (voir titre 2).

Pour rappel, les dispositions générales mentionnent que la zone agricole est partiellement concernée par un aléa fort au risque GT. Dans cette emprise, il convient :

- de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et d'assainissement (éviter toute infiltration d'eau concentrée),
- de limiter les remblais et déblais.

## **TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

La zone naturelle et forestière (N) comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 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 ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le règlement de la zone N vient compléter les dispositions générales qui s'appliquent à l'intégralité des zones du PLU.

La zone N comprend un élément de paysage à préserver conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme à savoir le lavoir rue de la Couronne.

La zone N est concernée par l'étude théorique de l'aléa glissement de terrain (GT) réalisée par le B.R.G.M. en avril 2000, avec une classe d'aléa allant de faible à très fort. Elle est aussi concernée par l'aléa au retrait gonflement des argiles, avec une classe d'aléa allant de faible à fort.

### **SECTION N.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

#### **Article N.1.1. : Destinations et sous-destinations des constructions autorisées**

Sont autorisés :

- a. les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- b. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- c. les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- d. l'entretien et la gestion courante des bâtiments existants.

#### **Article N.1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- a. les constructions de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article N.1.1.,
- b. l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- c. l'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier,
- d. les terrains de camping et de caravaning,
- e. les résidences mobiles de loisirs,
- f. l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés,
- g. les dépôts sauvages,
- h. les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

### Article N.1.3. : Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé

## SECTION N.2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article N 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- a. **Hors agglomération**, aucune construction ne peut être édifiée à moins de :
  - 20 m de l'axe de la RD 30,
  - 15 m de l'axe de la RD 330.
- b. En dehors des cas prévus ci-dessus, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- c. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
  - pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. **Sur toute la longueur des limites séparatives**, les constructions sont implantées :
  - en limite séparative,
  - ou en observant un recul de 3 m minimum.
- b. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

### Article N 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 2.3.1. Dispositions générales

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

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel.

### **2.3.2. Constructions existantes et leur extension :**

Les modifications et les extensions des constructions existantes devront s'intégrer tant par leur forme que par la nature des matériaux aux bâtiments existants, notamment en ce qui concerne les volumes, les couvertures, les pentes de toiture.

### **2.3.3. Élément remarquable identifié aux documents graphiques du règlement**

Un soin devra être apporté aux traitements des abords du lavoir et de l'espace public sur lequel il se trouve.

En cas de restauration, celle-ci devra être entreprise dans les règles de l'art et garantissant sa mise en valeur (réutilisation des matériaux d'origine ou à défaut, de matériaux de qualité qui s'intègrent avec cohérence dans l'existant).

## **Article N 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **2.3.1. Caractéristiques des nouvelles clôtures sur rue**

Les nouvelles clôtures doivent être réalisées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants, tant en termes de matériaux que de forme et de couleurs.

### **2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les espaces boisés figurant au plan et classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

## **Article N 2.4. : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions. Il devra aussi, le cas échéant, respecter les dispositions réglementaires en vigueur applicables à la destination de la construction ou de l'installation autorisée.

## **SECTION N.3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article N 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées**

Il convient de se référer aux dispositions générales applicables dans toutes les zones du P.L.U. (voir titre 2).

### **Article N 3.2. : Desserte par les réseaux**

Il convient de se référer aux dispositions générales applicables dans toutes les zones du P.L.U. (voir titre 2). Pour rappel, les dispositions générales mentionnent que la zone naturelle et forestière est partiellement concernée par un aléa fort et très fort au risque GT. Dans ces emprises, il convient :

- de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et d'assainissement (éviter toute infiltration d'eau concentrée),
- de limiter les remblais et déblais.

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

### **CARACTÈRE DES TERRAINS :**

Il s'agit de parcs, bois ou forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Les coupes et abattages d'arbres dans tout espace boisé classé doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, à l'exception des coupes listées à l'arrêté relatif aux dispenses d'autorisation préalable de coupe par catégorie de 1980 et celles nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

Seuls quelques articles sont rappelés ci-dessous (site internet légifrance à consulter).

### **Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :**

Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

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

### **Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :**

Modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017

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

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

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

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

## **TITRE VIII - COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES HORS ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

### ➤ **Défrichement<sup>1</sup> :**

*Définition :* L'article L.341-1 du code forestier stipule que les opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé et de mettre fin à sa destination forestière sont assimilées à un défrichement et soumises à autorisation.

**Un arrêté préfectoral portant réglementation du seuil de superficie pour lequel le défrichement nécessite une autorisation date du 1<sup>er</sup> juin 2004. Il convient de s'y reporter (application de seuils de superficie).**

### **Article L.341-5 du Code Forestier :**

*Créé par ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012*

L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois et forêts ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire à une ou plusieurs des fonctions suivantes :

- 1° Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;
- 2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;
- 3° A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides, et plus généralement à la qualité des eaux ;
- 4° A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;
- 5° A la défense nationale ;
- 6° A la salubrité publique ;
- 7° A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;
- 8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;
- 9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

---

<sup>1</sup> Textes en vigueur lors de l'élaboration du PLU, dont le contenu peut par la suite évoluer (site Légifrance à consulter).

**Article L.341-6 du Code Forestier :**

*Modifié par la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016*

Sauf lorsqu'il existe un document de gestion ou un programme validé par l'autorité administrative dont la mise en œuvre nécessite de défricher, pour un motif de préservation ou de restauration du patrimoine naturel ou paysager, dans un espace mentionné aux articles L.331-1, L.332-1, L.333-1, L.341-2 ou L.414-1 du code de l'environnement, dans un espace géré dans les conditions fixées à l'article L.414-11 du même code ou dans une réserve biologique créée dans une zone identifiée par un document d'aménagement en application des articles L.212-1 à L.212-3 du présent code, l'autorité administrative compétente de l'État subordonne son autorisation à l'une ou plusieurs des conditions suivantes :

- 1° L'exécution, sur d'autres terrains, de travaux de boisement ou reboisement pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie, le cas échéant, d'un coefficient multiplicateur compris entre 1 et 5, déterminé en fonction du rôle économique, écologique et social des bois et forêts objets du défrichement, ou d'autres travaux d'amélioration sylvicoles d'un montant équivalent. Le représentant de l'État dans le département peut imposer que le boisement compensateur soit réalisé dans un même massif forestier ou dans un secteur écologiquement ou socialement comparable ;
- 2° La remise en état boisé du terrain lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation du sous-sol à ciel ouvert ;
- 3° L'exécution de mesures ou de travaux de génie civil ou biologique en vue de réduire les impacts sur les fonctions définies à l'article L. 341-5 et exercées soit par les bois et forêts concernés par le défrichement, soit par le massif qu'ils complètent ;
- 4° L'exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

L'autorité administrative compétente de l'État peut également conditionner son autorisation à la conservation sur le terrain de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L.341-5.

Le demandeur peut s'acquitter d'une obligation mentionnée au 1° du présent article en versant une indemnité équivalente, dont le montant est déterminé par l'autorité administrative et lui est notifié en même temps que la nature de cette obligation. Le produit de cette indemnité est affecté à l'établissement mentionné à l'article L.313-1 du code rural et de la pêche maritime pour alimenter le fonds stratégique de la forêt et du bois mentionné à l'article L.156-4 du présent code, dans la limite du plafond prévu à l'article 46 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012.

En zone de montagne, le 1° du présent article ne s'applique pas au défrichement de boisements spontanés de première génération sans aucune intervention humaine et âgés de moins de quarante ans.

## **TITRE IX - EMBLEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÉT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS**

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

### **Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme<sup>2</sup>:**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

### **LISTE DES EMBLEMENTS RÉSERVÉS**

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire communal figure également sur les documents graphiques du règlement du P.L.U.

NUMÉRO DE LA RÉSERVE	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
1	Élargissement du chemin de la Fontaine du Sud	Communauté Urbaine du Grand Reims	131 m <sup>2</sup> environ

<sup>2</sup> Dans sa version créée par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ; textes en vigueur lors de l'élaboration du PLU, dont le contenu peut par la suite évoluer (site Légifrance à consulter).

## **TITRE X – ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER<sup>3</sup>**

### **Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

### **Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

### **Extrait de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme :**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

(...)

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

(...)

---

<sup>3</sup> Textes en vigueur lors de l'élaboration du PLU, dont le contenu peut par la suite évoluer (site Légifrance à consulter)

## **TITRE XI - ANNEXES**

### **DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

Arrêté ministériel du 10 novembre 2016, modifié par arrêté du 31 janvier 2020, définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement du plan local d'urbanisme

### **LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME**

Les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R.1111-1 du code de l'urbanisme. Ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique.

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

**Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu**

NOR : LHAL1622621A

**Publics concernés :** services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

**Objet :** définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

**Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

**Notice :** l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

**Références :** l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**Art. 2.** – La destination de construction « habitation » prévue au 2<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

**Art. 3.** – La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

**Art. 4.** – La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**Art. 5.** – La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**Art. 6.** – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

*Le directeur de l'habitat,  
de l'urbanisme et des paysages,*

L. GIROMETTI

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

#### VILLE ET LOGEMENT

**Arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu**

NOR : LOGL1923891A

**Publics concernés :** services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

**Objet :** définition des nouvelles sous-destinations de construction « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».

**Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

**Notice :** le présent arrêté précise la définition des nouvelles sous-destinations de construction que sont les « hôtels », d'une part, et les « autres hébergements touristiques », d'autre part.

**Références :** l'arrêté et les dispositions du code de l'urbanisme peuvent être consultés sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 12 septembre 2019,

Arrête :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – L'article 3 de l'arrêté du 10 novembre 2016 susvisé est modifié comme suit :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) Le mot : « six » est remplacé par le mot : « sept » ;

b) Les mots : « hébergement hôtelier et touristique » sont remplacés par les mots : « hôtels, autres hébergements touristiques » ;

2° Le sixième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

« La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. »

**Art. 2.** – Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 31 janvier 2020.

Pour le ministre et par délégation :

*Le directeur de l'urbanisme,  
de l'habitat et des paysages,*

F. ADAM

## Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

### 1. Les définitions retenues

#### 1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

#### 1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### 1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

#### 1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **1.5. Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **1.6. Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **1.7. Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### **1.8. Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### **1.9. Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **1.10. Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **1.11. Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

## 1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## 2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

### 2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

### 2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### 2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

#### **2.4. Construction existante**

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

#### **2.5. Emprise au sol**

Cette définition reprend les termes de l'article R\*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

#### **2.6. Extension**

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

#### **2.7. Façade**

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

## **2.8. Gabarit**

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

## **2.9. Hauteur**

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

## **2.10. Limites séparatives**

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

## **2.11. Local accessoire**

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

## 2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ....

<b>Version fiche</b>	<b>Date</b>	<b>Auteur</b>
1	27/06/17	DHUP/QV3