

# REGLEMENT

Lu pour être annexé à la délibération du  
approuvant le P.L.U. d'Épernay

**Le Maire,**



Epernay Agglo Champagne  
Direction Aménagement & Urbanisme Règlementaire





# SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| DISPOSITIONS GENERALES .....  | 7  |
| ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) .....   | 7  |
| ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PLAN LOCAL D'URBANISME A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS ..... | 7  |
| ARTICLE 3 – AUTRES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT NOTAMMENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL .....           | 9  |
| ARTICLE 4 – DISPOSITIONS COMMUNES AUX DIVERSES AUTORISATIONS ET AUX DECLARATIONS PREALABLES .....                                 | 12 |
| ARTICLE 5 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS.....   | 15 |
| II - DÉFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....  | 17 |
| DEFINITIONS .....   | 17 |
| DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....   | 19 |
| DC1 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....             | 19 |
| DC2 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....               | 21 |
| DC3 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES .....                                     | 26 |
| III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....  | 28 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA .....   | 29 |
| UA1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....   | 29 |
| UA2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....   | 30 |
| UA3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES.....  | 31 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UC .....   | 32 |
| UC1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....  | 32 |

|  |    |
|--|----|
| <b>UC2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b> .....   | 32 |
| <b>UC3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES</b> .....                         | 34 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UD .....  | 35 |
| <b>UD1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE</b> ..... | 35 |
| <b>UD2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b> .....   | 35 |
| <b>UD3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES</b> .....                         | 37 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UE.....   | 38 |
| <b>UE1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE</b> ..... | 38 |
| <b>UE2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b> .....   | 38 |
| <b>UE3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES</b> .....                         | 39 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UI.....   | 40 |
| <b>UI1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE</b> ..... | 40 |
| <b>UI2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b> .....   | 40 |
| <b>UI3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES</b> .....                         | 42 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UK.....   | 43 |
| <b>UK1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE</b> ..... | 43 |
| <b>UK2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b> .....   | 43 |
| <b>UK3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES</b> .....                         | 45 |
| <b>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D’URBANISATION FUTURE (AU)</b> .....          | 46 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AU .....  | 47 |
| <b>AU1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE</b> ..... | 47 |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>AU2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....</b>  | <b>47</b> |
| <b>AU3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES.....</b>                         | <b>48</b> |
| <b>V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>                           | <b>49</b> |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A.....   | 50        |
| <b>A1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....</b> | <b>50</b> |
| <b>A2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....</b>   | <b>50</b> |
| <b>A3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>                         | <b>51</b> |
| <b>VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>                         | <b>52</b> |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N.....   | 53        |
| <b>N1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....</b>  | <b>53</b> |
| <b>N2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....</b>    | <b>55</b> |
| <b>N3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>                         | <b>56</b> |
| <b>ANNEXES .....</b>  | <b>57</b> |
| ESPECES LOCALES D'ARBRES ET ARBUSTES.....   | 58        |
| NUANCIER DE REFERENCE.....  | 59        |
| NUANCIER DE REFERENCE.....  | 60        |
| NUANCIER DE REFERENCE.....  | 61        |



# DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à la totalité du territoire de la commune d'EPERNAY.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.

**Le règlement de PLU détermine le droit des sols en lien avec le règlement graphique.**

Le règlement graphique reporte les différentes zones du PLU ainsi que des indications renvoyant à des dispositions réglementaires :

- Les périmètres d'OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité à l'exception des dispositions traduites dans le règlement qui s'appliquent en conformité.
- Les emplacements réservés,
- Les espaces boisés classés,
- Les éléments de paysage bâti ou naturel protégés

## ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PLAN LOCAL D'URBANISME A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Indépendamment des dispositions du présent plan local d'urbanisme (PLU), les dispositions des articles R. 111-2, R. 111-4, et R. 111-20 à R111-27 dits « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme contenus dans le code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :

**Article R. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur la salubrité et la sécurité publique**

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

**Article R. 111-4 du code de l'urbanisme portant sur les sites ou les vestiges archéologiques**

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

**Article R111-20 du code de l'urbanisme portant sur la localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements**

" Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. "

**Article R111-21 du code de l'urbanisme portant sur la densité et la reconstruction des constructions**

" La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. "

#### **Article R111-22 du code de l'urbanisme portant sur la densité et la reconstruction des constructions**

" La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. "

#### **Article R111-23 du code de l'urbanisme portant les performances environnementales et énergétiques**

" Pour l'application de l'article L. 111-16\*, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. "

#### **Article R111-24 du code de l'urbanisme portant les performances environnementales et énergétiques**

" La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. "

#### **Article R111-25 du code de l'urbanisme portant sur la réalisation d'aires de stationnement**

" Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. "

#### **Article R. 111-26 du code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement**

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

#### **Article R. 111-27 du code de l'urbanisme portant sur la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**

" 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."

**NB : Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont pas applicables dans le Périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP) de la commune.**

### **ARTICLE 3 – AUTRES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT NOTAMMENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

**Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire, exceptés les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 et L. 111-22 qui ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.**

#### **LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **Article L111-11 du code de l'urbanisme portant sur la desserte des terrains**

" Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la

desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. "

#### **Article L. 111-12 du code de l'urbanisme portant sur le raccordement aux réseaux**

" Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions. "

#### **Article L. 111-13 du code de l'urbanisme portant sur l'interdiction d'accès à certaines voies**

" Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables à ces voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'État."

## DENSITE ET RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS

### **Article L. 111-14 du code de l'urbanisme portant sur la surface de plancher**

" Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. "

### **Article L. 111-15 du code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre**

" Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. "

## PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES

### **Article L. 111-16 du code de l'urbanisme portant sur à l'utilisation de matériaux renouvelables**

" Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

**NB : Les dispositions de l'article L111-16 ne sont pas applicables dans le Périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP) de la commune.**

## REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### **Article L. 111-19 du code de l'urbanisme portant sur les aires de stationnement annexes d'un commerce**

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et

l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

NOTA :

Conformément à l'article 86 II de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016, les présentes dispositions s'appliquent aux permis de construire dont la demande a été déposée à compter du 1er mars 2017.

#### **Article L. 111-20 du code de l'urbanisme portant sur les aires de stationnement annexes d'un cinéma**

" Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. "

#### **Article L. 111-21 du code de l'urbanisme portant sur les aires de stationnement annexes d'un commerce**

" Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. "

**PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE**

#### **Article L. 111-23 du code de l'urbanisme portant sur la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial**

" La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. "

**MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

#### **Article L. 111-24 du code de l'urbanisme**

"Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. "

**CAMPING, AMENAGEMENT DES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS, IMPLANTATION DES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS ET INSTALLATION DES RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS ET DES CARAVANES**

#### **Article L. 111-25 du code de l'urbanisme portant sur l'installation et l'implantation des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs**

" Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs.

Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. "

**ESPACES PROTEGES**

#### **Article L. 113-1 du code de l'urbanisme portant sur les espaces boisés**

" 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 portant sur les espaces boisés**

" 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'Etat 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. "

#### **ARTICLE 4 – DISPOSITIONS COMMUNES AUX DIVERSES AUTORISATIONS ET AUX DECLARATIONS PREALABLES**

#### **Article L421-1 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, soumises à autorisation**

" Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis. "

#### **Article L. 421-2 du code de l'urbanisme portant sur les travaux, installations et aménagements nécessitant un permis d'aménager**

" Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager. "

#### **Article L. 421-3 du code de l'urbanisme portant sur les démolitions de constructions soumises à un permis de démolir**

" Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

#### **Article L. 421-4 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux soumis à déclaration préalable**

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1. "

#### **Article L. 421-5 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme**

" Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation. "

**Article L. 421-6 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, travaux et démolitions soumis à une autorisation**

" Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

" Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

**Article L. 421-7 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable**

"Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies."

**Article L. 421-8 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme**

"À l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6."

**Article L421-9 du code de l'urbanisme portant sur les constructions achevées**

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

**Les règles du P.L.U. s'appliquent, sous réserve du droit des tiers, et sans préjudice des autres législations concernant notamment :**

- les Servitudes d'Utilité Publique (figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme), notamment la servitude relative au Périmètre de Site Patrimonial Remarquable
- le Droit de Prémption Urbain,
- les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique,
- le règlement local de publicité,
- les zones d'aménagement concerté,
- les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
- les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, ainsi que celles dont l'autorisation a été délivrée depuis plus de 10 ans, et qui ont été maintenues.

### **Le risque d'inondation**

Certains secteurs du territoire sont exposés au risque d'inondation, notamment sur la rive droite de la Marne : Voir Arrêté du 4 décembre 1992 (R 111.3), et Plan des surfaces submersibles (PSS) selon décret du 10 décembre 1976 et valant PPRn. Une étude relative à l'établissement d'un Plan de Prévention du Risque Inondation a été lancée, mais au moment de l'approbation du PLU, le règlement de ce nouveau PPRi n'est pas encore défini.

**La cartographie d'aléa inondation**, annexée au présent PLU, faisant apparaître les zones exposées au risque d'inondation suite au débordement de la Marne, doit être prise en compte pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans l'attente du PPRi, les demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans l'un des secteurs d'aléa inondation édicté par les services d'Etat sont délivrées après consultation de leur service.

Le règlement du PPRi une fois établi s'imposera aux règles du PLU.

### **Le risque de remontées de nappes**

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. rapport de présentation). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa, la réalisation d'une étude des sols pourrait conduire à une interdiction des sous-sols et une interdiction de l'assainissement autonome après consultation de l'autorité compétente.

Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

La carte « Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine » versée dans le rapport de présentation constitue un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

### **Le risque de glissement de terrain**

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque de glissement de terrain et les demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans la commune sont soumises aux règles du Plan de Prévention des Risques naturels de glissements de terrain (PPRn GT), vallée de la Marne, approuvé le 5 mars 2014. (annexé au présent PLU)

### **Zone de bruit**

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des voies classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 Juillet 2001 et du 16 Juillet 2004. Les constructions réalisées aux abords de ces voies doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par la législation en vigueur.

### **Sursis à statuer**

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

### **Rappel des dispositions prises par délibération ou arrêté municipal parallèlement à l'approbation du présent PLU.**

**L'édification de clôtures** est soumise à une déclaration préalable prévue à l'article L421-4 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 24 juin 2019.

**Les démolitions** sont soumises au permis de démolir, prévu à l'article R421-27 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 24 juin 2019.

**Les projets de ravalement de façades** sont soumis à une déclaration préalable prévue à l'article R421-17-1 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 24 juin 2019.

**Le Droit de Prémption Urbain**, institué par délibération du Conseil Municipal du en date du 24 juin 2019 portant sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU).

### **Règlement publicité**

La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont soumises au Règlement Local de Publicité, conformément à l'arrêté municipal du 23 novembre 1995. Il sera substitué par un nouvel arrêté dès l'approbation du nouveau RLP.

## ARTICLE 5 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

### Les zones urbaines dites " zones U "

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

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

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

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

### Délimitation et réglementation des zones urbaines et à urbaniser (Article R151-21)

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

### Les zones agricoles dites " zones A "

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

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

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

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

### Peuvent se superposer à ces différentes zones :

- des espaces boisés classés protégés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme dans lesquels toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à autorisation,
- des éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme, pour lesquels le règlement définit des prescriptions spécifiques,

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme destinés notamment à la réalisation de futurs équipements collectifs et dans lesquels les propriétaires des immeubles concernés disposent d'un droit de délaissement.

#### **O.A.P.**

**Le PLU comporte en outre des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.**

Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent les secteurs suivants :

- OAP 1- Le Jard
- OAP 2- Le Fond des 4 maisons
- OAP 3- Les Malbouches
- OAP 4- Côte Legris
- OAP 5- Coulée verte du Cubry
- OAP 6- Les Forges
- OAP 7- Berges de Marne
- OAP 8- Porte Sud
- OAP 9 – Le Platet

## II - DÉFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

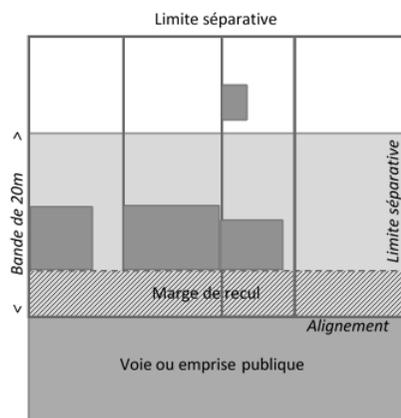
Le présent titre regroupe :

- des définitions de termes employés dans le règlement de chaque zone. Ces définitions, à valeur réglementaire, s'appliquent sur l'intégralité du territoire couvert par le PLU.
- des dispositions réglementaires applicables dans toutes les zones et qu'il n'y a pas lieu de reproduire dans le règlement de chaque zone.

### DEFINITIONS

L'**alignement** correspond à la limite entre les voies ou emprises publiques, (ou voies privées ouvertes à la circulation le cas échéant) et les propriétés privées riveraines. En imposant une implantation à l'alignement, l'objectif recherché est de créer un front bâti continu le long de la voie.

Les éléments de construction, tels que auvents, avancées de toiture, ou autres éléments en saillie de la façade ne sont pas soumis à cette règle.



Les **limites séparatives** sont les limites de terrain autres que celles constituées par l'alignement :

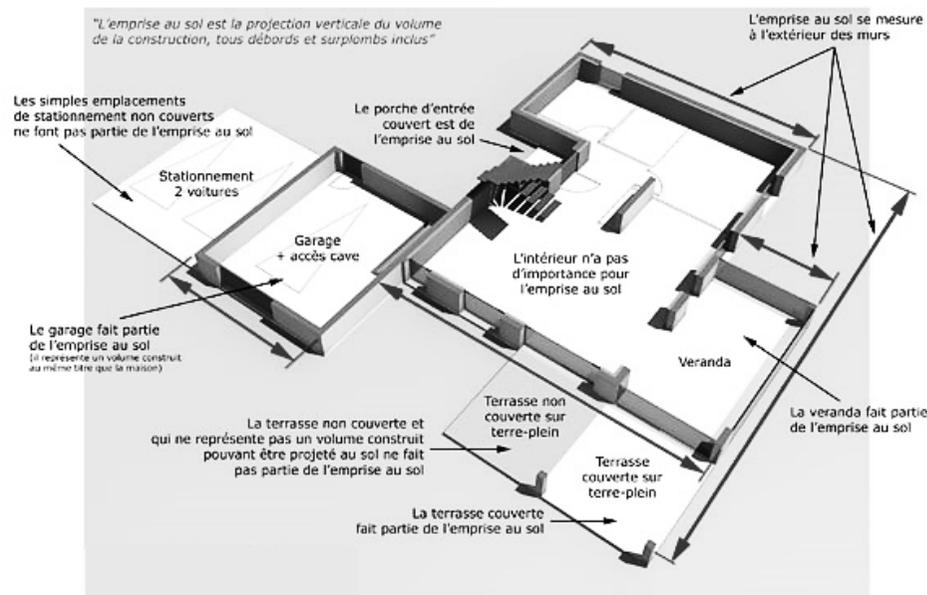
- les limites latérales : toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen;
- les limites de fond de parcelle.

Les **voies** peuvent être publiques ou privées et être ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies cyclables ou voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions spécifiques aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Une **unité foncière** est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

On entend par **opération d'aménagement d'ensemble** toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.



L'**emprise au sol** est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. (cf. Art. R. 420-1 du Code de l'urbanisme)

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. De même, les terrasses, dalles ou plateformes en RDC qui ne forment pas de volume pouvant être projeté au sol, dont la surélévation au-dessus du sol ne dépasse pas 60 cm et qui ne nécessitent pas de fondations profondes, ne sont pas comptées dans l'emprise au sol.

**La surface de plancher** est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

**L'espace libre** du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, est l'espace non consommé par le bâti, par les aires de stationnement en surface, ou par les rampes d'accès.

Un espace libre peut être qualifié de « **pleine terre** » si son revêtement est perméable, et ne compte aucune construction, ni installation sur une profondeur de 10 mètres excepté le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations.

**La hauteur maximale** d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement à l'acrotère et/ou au faîtage d'une part et le niveau du sol naturel d'autre part. (Niveau du sol existant avant travaux ou cote NGF).

Les éléments techniques (cheminées, conduits de fumée, panneaux solaires, etc.) et lucarnes ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Les hauteurs sont mesurées au centre du polygone d'implantation de la construction.

**Une annexe (ou dépendance)** est une construction non habitable, indépendante de la construction principale et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de celle-ci (abri de jardin, garage, piscine, remise, barbecue ... etc.).

**Une extension** consiste en l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment, en hauteur (surélévation), en profondeur (affouillement de sol) ou à l'horizontal et présentant un lien physique et fonctionnel avec celle-ci.

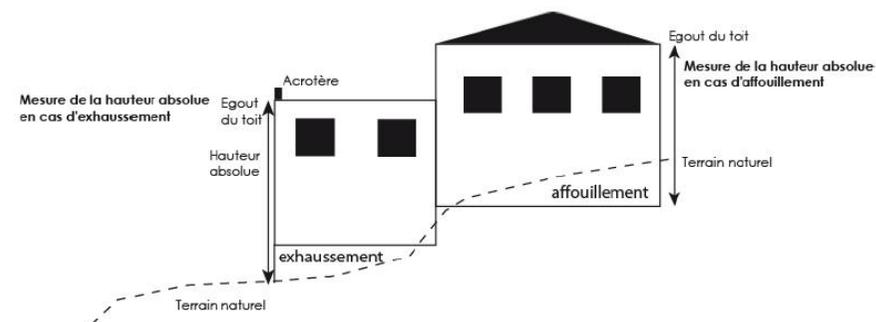
Une extension, au sens du présent règlement, ne peut excéder 25% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Au-delà de ce pourcentage, l'ensemble des travaux envisagés ne sont pas soumis aux prescriptions particulières des extensions, mais à celles des constructions

nouvelles.

**L'acrotère** est un muret situé en bordure de toiture terrasse permettant le relevé d'étanchéité, en prolongement de la façade.

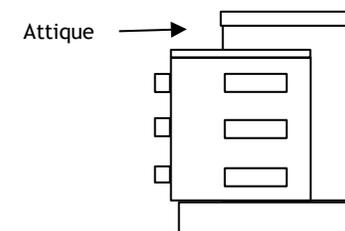
Les garde-corps (pleins ou ajourés) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.



**L'égout du toit** est la partie inférieure d'un versant de toit en pente, situé en surplomb d'un mur.

**Le faîtage** est la ligne de jonction de deux versants d'une toiture, au sommet d'une construction.

**L'attique** est le dernier niveau d'une construction réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres.



**Une toiture-terrasse** est un toit plat (pente  $\leq 12\%$ ) qui peut être accessible ou non au public.

Une toiture-terrasse accessible est assimilée à une terrasse ou un balcon tandis qu'une toiture-terrasse inaccessible est assimilée à un toit classique.

**Une toiture végétalisée** est une toiture spécifiquement conçue pour l'implantation de végétaux adaptés favorisant notamment la retenue des eaux pluviales et participant à l'isolation thermique de la construction.

**L'affouillement de sol** est le creusement ou l'excavation de sol conduisant à abaisser le niveau du terrain.

**L'exhaussement de sol** est l'élévation du niveau du sol par remblai.

## DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

### DC1 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article R151-29

**Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 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.**

#### **1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### SALUBRITE ET SECURITE

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol qui, par leur destination ou leur nature, sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité de chaque zone.

Les constructions dans les périmètres d'isolement correspondant aux risques technologiques sont interdites sans l'avis favorable de l'inspection des installations classées. Les périmètres d'isolement sont repérés sur les plans de zonage.

Le camping et le stationnement de plus **d'un mois** des caravanes et mobil-homes hors terrains **aménagés par la collectivité** sont interdits.

##### DEPOTS DE MATERIAUX

Les dépôts et décharges de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ainsi que le stockage de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière sont interdits.

Excepté en zone UI, seuls les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir moins de dix unités sont autorisés, à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation.

L'impact visuel des dépôts de matériaux de chantiers ou utilisés dans le cadre d'activités professionnelles ou agricoles doit être minimisé. Des plantations arbustives dissimulant le site de stockage des matériaux devront être effectuées pour tout entreposage supérieur à deux ans.

##### AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS

Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires :

- à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans le zonage,
- à une amélioration de l'état existant,
- à la réalisation d'ouvrages liés à la gestion des réseaux ou la rétention des eaux pluviales

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel.

##### CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SITUEES EN ZONE D'ALEA INONDATION

Les secteurs du territoire exposés au risque d'inondation, notamment sur la rive droite de la Marne (cf cartographie d'aléa inondation, annexée au présent PLU) devront respecter les dispositions suivantes :

**Quelle que soit la zone d'aléa**, les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...) sont interdits. De même les clôtures devront favoriser la transparence hydraulique.

**Dans les espaces naturels ou agricoles concernés par un aléa d'inondation** (fort, moyen, faible et exceptionnel), toute nouvelle construction ou extension susceptible d'accroître la vulnérabilité est interdite, à l'exception de constructions strictement nécessaires au fonctionnement de services publics et de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des prescriptions édictées par les services de l'Etat compétents et notamment de limiter leur emprise au sol et d'édifier le seuil du premier plancher habitable ou fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la côte de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

**Dans les zones urbaines soumises à un aléa fort**, des constructions nouvelles ou d'extension de projets existants peuvent être autorisées sous réserve du respect des prescriptions édictées par les services de l'Etat compétents et notamment de limiter leur emprise au sol et d'édifier le seuil du premier plancher habitable ou fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la côte de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

**Dans les espaces urbains soumis à un aléa moyen, faible ou exceptionnel**, les constructions nouvelles ou d'extension de projets existants sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions édictées par les services de l'Etat compétents et notamment d'édifier le seuil du premier plancher habitable ou fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la côte de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

**Quelle que soit la zone d'aléa**, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourront comporter de cave ou de sous-sol. Elles devront situer le seuil du premier plancher habitable ou fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la côte de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

Pour les constructions existantes, il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous-sol.

#### MARGE DE RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Cette prescription s'applique au cours d'eau du Cubry et de la Marne.

Les nouvelles constructions doivent être implantées à 10 m au moins du bord extérieur des berges (par rapport au niveau du terrain naturel et sur chaque rive du cours d'eau).

Dans la bande des 10 m mesurés du bord extérieur des berges, toute construction est interdite, à l'exception :

- Des rénovations et extensions des constructions existantes si elles ne présentent aucun risque lié à l'inondation;
- Des voies d'accès et des équipements qui leur sont directement liés, sous réserve d'aménagements hydrauliques permettant de ne pas impacter l'écoulement des eaux pluviales vers le cours d'eau;
- Des clôtures grillagées sans murs de soubassement implantées à 4 m au moins du bord extérieur des berges.

Toutes les mesures nécessaires seront exigées lors de l'instruction des demandes d'autorisation.

#### ADAPTATIONS MINEURES ET TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT

Les règles et servitudes du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément aux dispositions des articles L.152-3 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

#### RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIITS APRES SINISTRE

Une construction sinistrée, existante à la date d'approbation du PLU, pourra être reconstruite sous réserve qu'elle soit reconstruite à l'identique, de même destination et sur une même unité foncière. La reconstruction d'un bâtiment sinistré ne peut être accordée lorsque la zone demeure exposée aux risques.

#### CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU REGLEMENT DU PLU

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent PLU, et que le règlement ne prévoit pas explicitement une mesure spécifique à ces constructions à titre dérogatoire, les autorisations d'urbanisme ne pourront être accordées que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec les règles du PLU, ou qui sont sans effet à son égard.

#### BONUS DE CONSTRUCTIBILITE EN ZONES U ET AU

Dans la zone urbaine, un dépassement de la hauteur de façade maximale peut être accordé, sans pouvoir toutefois être supérieur à 3 mètres, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. De même, une dérogation relative aux règles d'implantation et d'emprise au sol pour l'enveloppe des constructions pourra être envisagé pour les éléments techniques intégrés à l'architecture (façades isolées par l'extérieur,

éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment exemplaire) dans les limites de propriété.

Les critères sont définis dans l'Arrêté du 12 octobre 2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3<sup>e</sup>alinéa de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme.

Le maître d'ouvrage joindra à la demande de permis de construire, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme, un document établi par un organisme de certification attestant la prise en compte, au stade du permis de construire, des critères requis.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : volumes des toitures, proportions, matériaux et aspect des façades, devront s'harmoniser avec l'existant.

## 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

### FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Afin de permettre l'habitabilité des étages au-dessus des commerces et d'en limiter la vacance, à l'occasion de l'édification de devantures commerciales, il ne peut être supprimé d'accès menant, depuis l'extérieur, aux niveaux supérieurs, sauf si un autre accès existe ou est créé.

### CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AGRICOLES ET VITICOLES

Considérant la spécificité de la commune liée à la production de Champagne, le présent règlement distingue les occupations du sol à usage viticole (« maisons de champagne ») de celles à usage agricole.

## DC2 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

#### CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

Les CINASPIC sont des constructions et équipements accessibles au public, exploités par une autorité publique ou une personne privée, et affectés à

l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les équipements culturels, scolaires, sportifs, sociaux, de santé, de culte, etc.

En cas d'impossibilité de respecter les dispositions du présent PLU, notamment pour des raisons techniques, les CINASPIC pourront déroger à certaines dispositions, notamment relatives à l'implantation et au volume des constructions, sous réserve de soigner l'aspect extérieur.

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

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Généralités

L'autorisation de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

#### Matériaux

Les couleurs des façades (enduits, briques peintes, menuiseries, ferronneries) devront être conforme au nuancier conseil annexé au présent règlement. Sont interdits l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.

Aucun appauvrissement du bâti ne sera toléré.

#### Détails architecturaux

En cas de travaux exécutés sur une construction existante, les détails architecturaux des façades tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément

de décor, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés.

### **Toitures**

Les pentes, les couleurs et les matériaux de toiture doivent s'harmoniser et s'intégrer avec ceux qui prédominent dans la rue (ou dans la zone le cas échéant). Les toitures réfléchissantes non peintes sont interdites. Seul l'aspect mat des toitures est autorisé.

A l'exception des toitures-terrasses qui seront de préférence végétalisées, les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect ardoise, tuile, cuivre, zinc, ou verre. Les toits de types bacs aciers sont autorisés pour les constructions de type industriel ou de faible pente (20% maximum).

Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.

### **Façades commerciales**

Les façades commerciales (devanture, enseigne, bannière, éclairage) doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies; le blanc pur et les teintes agressives sont interdits.

## **PERFORMANCES ENERGETIQUE ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

### **Caractéristiques thermiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent la réglementation thermique en vigueur. (Code de la construction et de l'habitation - Art R111-20)

### **Déchets**

La collecte des déchets, leur stockage et leur tri sélectif devront faire partie intégrante du projet de construction. Toute nouvelle opération devra comporter une note expliquant la prise en compte de la gestion des déchets, intégrant dans la mesure du possible, une solution de compostage des bio-déchets.

## **LOCAUX ANNEXES ET DISPOSITIFS DIVERS**

### **Abris de jardin**

La hauteur des abris de jardin au point le plus haut ne pourra pas dépasser 3 mètres. Ils seront réalisés en bois d'aspect naturel ou peint.

### **Dispositifs extérieurs**

Les dispositifs techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc...) doivent être implantés en toiture ou intégrés dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, ils doivent être positionnés de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.

L'implantation de panneaux solaires doit être organisée en fonction de l'architecture, pour participer à la composition de la toiture ou de la façade.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Les éléments tels que coffrets, boîtes à lettres, etc... devront être intégrés soit à la construction, soit à la clôture.

## **CLOTURES**

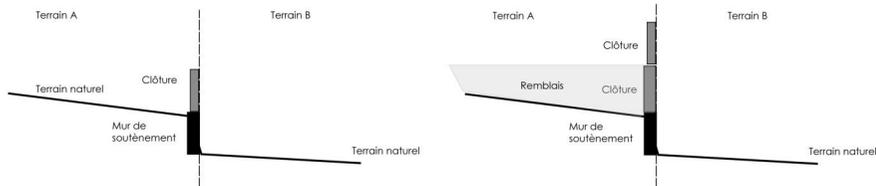
L'édification de clôtures non agricoles est soumise à déclaration.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et des clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

En limite séparative, comme en limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 2.50 m, piliers et couronnement inclus.

Exceptionnellement, dans le cas de patrimoine ancien ou lié aux maisons de Champagne, ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée si la configuration urbaine du quartier le justifie.

Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de clôture. En revanche, les murs qui ont pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais sont considérés comme des clôtures.



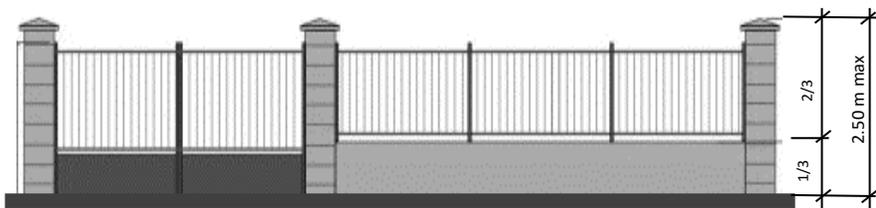
Un mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture, toutefois au-delà de 2.00 m de hauteur, la clôture sera composée d'un dispositif à claire-voie (laissant entrevoir le jour).

#### En limite de voies et emprises publiques

Les murs de clôtures anciens composés d'un mur bahut surmonté d'une grille en métal ou en bois seront conservés et reconstruits à l'identique. Seuls les percements indispensables à l'accessibilité de la parcelle sont autorisés.

En zones urbaines, les nouvelles clôtures seront composées :

- d'un mur plein en brique, en pierre ou en enduit surmonté d'un couronnement,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en métal ou en bois, la hauteur de la grille devant être du double de celle du mur bahut.



#### Sur les limites latérales et arrières

Les murs de clôtures anciens seront conservés et reconstruits à l'identique.

Les nouvelles clôtures pourront être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, en brique, en pierre ou en enduit, surmonté d'un couronnement,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en métal ou en bois, la hauteur de la grille devant être du double de celle du mur bahut,

- d'un dispositif à claire-voie : haie végétale, grille ou grillage métallique doublé d'une haie végétale.

Les haies seront composées majoritairement d'essences locales (voir liste en annexe)

Dans tous les cas, sont interdits les clôtures de type:

- plaques de béton préfabriqué, ajourées ou non
- murs avec parpaings apparents
- imitations PVC de clôtures en bois (barreaudage horizontal ou vertical)
- claustras ou canisses PVC
- bâches (plastiques ou textiles)
- tuiles canal sur mur bahut

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

#### REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, engazonnés, ou aménagés en espace de jeux ou de rencontre.

Le présent règlement présente en annexe une liste des essences végétales recommandées à laquelle il convient de se référer pour les haies et les plantations.

Les éléments paysagers remarquables identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

Seuls leur entretien, régénération ou la création d'accès, sont autorisées.

### **4 - Stationnement**

La réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations est obligatoire. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (moins de 300 mètres).

Cette obligation peut être réduite de 15 % pour les constructions à usage principal d'habitat de plus de 10 logements et de bureaux ayant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage. (Article L151-31 du Code de l'Urbanisme)

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme (engagement de location de 15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

(Article L151-33 du Code de l'Urbanisme)

Dans un souci de développement durable, pour l'aménagement des surfaces de plancher existantes, la règle applicable est divisée par deux afin de favoriser la requalification du bâti existant sur l'ensemble de la commune.

Pour l'aménagement des surfaces de plancher existantes en logements **dans le centre historique (en zone UAa)**, aucune place de stationnement n'est exigée pour les opérations de moins de 3 logements.

Par ailleurs, **dans le centre ancien (en zone UA)**, pour les projets de reconquête de dents creuses ou pour l'aménagement des surfaces de plancher existantes destinées au commerce ou à l'artisanat, aucune place de stationnement n'est exigée pour une surface inférieure à 300m<sup>2</sup>.

Toutefois, les places de stationnement existantes ne peuvent être supprimées sans être recrées par ailleurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-joint est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables à l'exception des places visiteurs.

### **Stationnement des véhicules électriques et des deux-roues**

(Article R111-14-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation)

Les installations devront être conformes au Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs.

Les parcs de stationnement doivent disposer d'une installation nécessaire pour permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides, le nombre de places variant en fonction de la capacité de stationnement.

D'une manière générale, pour tous les équipements, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des deux-roues, à hauteur de 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Toute nouvelle opération d'habitat collectif devra disposer d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues, d'une surface minimum de 3 m<sup>2</sup> + 0.75 m<sup>2</sup> par T2 et 1.5m<sup>2</sup> par T3 ou +.

Ces emplacements devront être couverts, clos et situés sur la même unité foncière.

## 5 destinations et 20 sous-destinations

| DESTINATIONS  | NOMBRE DE PLACE DE STATIONNEMENT   |
|---|--|
| <b>Exploitations agricole et forestière</b>                             | En fonction des caractéristiques du projet   |
| • Exploitations agricoles   |  |
| • Exploitations forestières   |  |
| <b>Habitations</b>  | 1 place VL minimum / T1 ou T2 - 2 places VL minimum / T3 ou +<br>1 place VL minimum / 2 logements en résidences seniors  |
| • Logements   |  |
| • Hébergements  |  |
| <b>Commerces et activités de service</b>                                | 1 place VL minimum / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher dédié à la vente<br>1 place VL minimum / 20m <sup>2</sup> de surface de plancher dédié au restaurant<br>1 place VL minimum / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher dédié à la vente<br>1 place VL minimum / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher dédié à la clientèle<br>1 place VL minimum / 2 chambres<br>1 place VL minimum / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher |
| • Artisanat et commerce de détail                                       |  |
| • Restauration  |  |
| • Commerces de gros   |  |
| • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle         |  |
| • Hébergements hôteliers et touristiques                                |  |
| • Cinémas   |  |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>              | 1 place VL minimum/50 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>1 place VL minimum/100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>1 place minimum / classe du 1er degré, 2 places / classe du 2nd degré<br>1 place VL / 2 lits ou 1 place VL minimum/50 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>1 place VL / 10 sièges<br>En fonction des caractéristiques du projet<br>En fonction des caractéristiques du projet                           |
| • Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques |  |
| • Locaux techniques et industriels des administrations publiques        |  |
| • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale           |  |
| • Salles d'art et de spectacles   |  |
| • Équipements sportifs  |  |
| • Autres équipements recevant du public                                 |  |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>            | 1 place VL / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>1 place VL / 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>1 place VL / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>En fonction des caractéristiques du projet   |
| • Industries  |  |
| • Entrepôts   |  |
| • Bureaux   |  |
| • Centres de congrès et d'exposition                                    |  |

VL = véhicule léger

## DC3 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

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

#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies et accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance des constructions et des aménagements envisagés et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de l'enlèvement des ordures ménagères, etc..

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, direct ou indirect, aux voies ouvertes à la circulation du public.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services de lutte contre l'incendie).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique, et celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### 2 - Desserte par les réseaux

#### Défense incendie

La délivrance d'un permis de construire est conditionnée à la proximité de bornes ou poteaux d'incendie normalisés en bon état de fonctionnement.

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

#### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, la construction ou l'installation nouvelle doit être pourvue d'un système d'assainissement non collectif conformément aux prescriptions en vigueur (selon la zone d'alea liée au risque inondation ou glissement de terrain et après étude de sol exigée). Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, ils sont privés et non rétrocédables à la collectivité.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives adaptées à la nature du terrain et conforme à la réglementation en vigueur (infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques ...) doit être systématiquement étudiée. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, ils sont privés et non rétrocédables à la collectivité.

En cas d'impossibilité technique (selon étude de sol et/ou selon la zone d'alea liée au risque inondation ou glissement de terrain) d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle, une autorisation de raccordement au collecteur, s'il existe, pourra être accordée dans la limite de la capacité hydraulique de celui-ci.

L'évacuation des eaux pluviales peut-être subordonnée à un prétraitement.

### **Autres réseaux**

Pour toute nouvelle construction ou installation, les réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunications doivent être enterrés.

Par ailleurs, toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements devra prévoir la pose de fourreaux lors de la viabilisation des terrains, afin d'anticiper le raccordement à la fibre optique en évitant des travaux de génie civil supplémentaire.

### III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU c'est-à-dire les zones aménagées équipées et déjà urbanisées, qui sont divisées en 6 secteurs de zones suivantes :

- Zone UA : centre ancien et faubourgs historiques
- Zone UC : périphérie du centre ancien correspondant à une deuxième phase de développement
- Zone UD : espaces urbains à dominante de maisons individuelles
- Zone UE : zone d'équipements publics et administratifs
- Zone UI : espaces d'activités économiques et industrielles
- Zone UK : espaces urbains organisés autour d'immeubles collectifs et de commerces.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone

La zone à dominante d'habitat comporte trois sous-secteurs :

- **un secteur UAa** qui correspond à « la Tortue », cœur historique au tissu dense et aux deux axes historiques : l'Avenue de Champagne et l'Avenue Paul Chandon

- **un secteur UAb** qui correspond aux premiers faubourgs et contient un patrimoine urbain assez dense.

- **un secteur UAm** identifiant des espaces en mutation, et faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**La zone UA correspond au centre ancien d'Epernay. Elle est entièrement incluse dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP) de la commune dont les règles s'imposent au PLU.**

**Une partie de la zone UA est soumise aux règles édictées par :**

- **Le Périmètre R111-3 et PSS valant Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)**

Les secteurs concernés et leurs dispositions sont présentées dans les «servitudes» du présent dossier de PLU.

**Une partie de la zone UA est située en zone d'aléa inondation dont les règles sont définies au chapitre DC1 du présent règlement.**

### UA1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

*En plus des interdictions et limitations listées dans les dispositions communes, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- les exploitations agricole et forestière,
- les constructions destinées à l'industrie, hors activités spécifiques liées au Champagne,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- les garages en bande (trois unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars,
- les dépôts de véhicules neufs ou usagés,
- les parcs d'attractions.

Aucune construction ou installation n'est autorisée dans les cœurs d'îlots repérés aux plans de zonage par le figuré  $\Delta\Delta\Delta$ , exceptée la construction d'un abri de jardin d'une superficie maximale de 6m<sup>2</sup> et dans la limite d'un abri par unité foncière.

Tout projet concernant le secteur UAm doit s'inscrire dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

*En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :*

#### FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone UA est une zone à vocation généraliste admettant une certaine diversité des fonctions urbaines.

D'une manière générale, les constructions sont autorisées à conditions d'être compatibles avec un quartier à dominante d'habitat.

Les projets d'habitat collectifs devront présenter une variété de typologie de logements favorisant la mixité sociale et générationnelle.

## UA2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

*En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :*

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter de manière à respecter la cohérence des alignements bâtis environnants.

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être édifiées en limite ou en recul.

La distance entre tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas une limite séparative et le point de cette limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (soit  $d \geq h/2$ , min 3m)

**En secteur UAb :** au-delà d'une bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise publique, les constructions et installations doivent être édifiées en recul. La distance entre tout point d'un bâtiment et le point de cette limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (soit  $d \geq h/2$ , min 3m)

Toutefois sont autorisées en limites séparatives les constructions ne dépassant pas 4m de hauteur.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux habitations sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. (soit  $d \geq h/2$ , min 6m)

#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Pas de prescription particulière

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**Pour les constructions implantées dans une bande de 20 mètres** comptés à partir de la limite d'emprise publique :

> Pas de hauteur maximale fixée. Toutefois, les constructions ne pourront avoir plus d'un niveau de différence avec l'une ou l'autre des constructions principales voisines.

**Pour les constructions situées au-delà d'une bande de 20 mètres** comptés à partir de la limite d'emprise publique :

> La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à celle des constructions principales voisines sans pouvoir dépasser 12 m au faitage ou 10 m à l'acrotère.

Une tolérance pourra être accordée dans le cas de travaux liés à une amélioration de la performance énergétique de la construction.

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

*En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :*

#### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Généralités

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer à leur environnement en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Pour les constructions édifiées le long des voies publiques présentant une homogénéité architecturale, les proportions des façades et les volumes des toitures ne devront pas être modifiés, si ce n'est en vue d'une meilleure harmonisation avec les immeubles voisins.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : volumes des toitures, proportions, matériaux et aspect des façades, devront s'harmoniser avec l'existant.

### Façades commerciales

Les façades commerciales (devanture, enseigne, bannière, éclairage) doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies ; le blanc pur et les teintes agressives sont interdits.

### LOCAUX ANNEXES ET DISPOSITIFS DIVERS

*cf dispositions communes*

### CLOTURES

*cf dispositions communes*

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

*Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions devra être conforme aux dispositions communes.*

## 4 - Stationnement

*La réalisation des places de stationnement devra être conforme aux dispositions communes.*

## UA3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

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

*La desserte des constructions par les voies publiques ou privées devra être conforme aux dispositions communes.*

### 2 - Desserte par les réseaux

*La desserte des constructions par les réseaux devra être conforme aux dispositions communes.*

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UC

### Caractère de la zone

*La zone UC correspond à la zone périphérique du centre ancien, constituée principalement d'habitat individuel continu organisé sous forme d'îlots.*

*Elle associe à l'habitat, des commerces, des services, des activités de production et commercialisation de Champagne.*

La zone à dominante d'habitat comporte un sous-secteur UCm identifiant des espaces en mutation, et faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

*Une partie de la zone UC est soumise aux règles édictées par :*

*- Le Périmètre R111-3 et PSS valant Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)*

*- le Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain (PPRNGT)*

*Les secteurs concernés et leurs dispositions sont présentées dans les «servitudes» du présent dossier de PLU.*

*Une partie de la zone UC est située en zone d'aléa inondation dont les règles sont définies au chapitre DC1 du présent règlement.*

### UC1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

*En plus des interdictions et limitations listées dans les dispositions communes, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- les exploitations agricole et forestière,
- les constructions destinées à l'industrie, hors activités spécifiques liées au Champagne,

- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- les garages en bande (trois unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars,
- les dépôts de véhicules neufs ou usagés,
- les parcs d'attractions.

Aucune construction ou installation n'est autorisée dans les cœurs d'îlots repérés aux plans de zonage par le figuré  $\Delta\Delta\Delta\Delta$ , exceptée la construction d'un abri de jardin d'une superficie maximale de 6 m<sup>2</sup> et dans la limite d'un abri par unité foncière.

Tout projet concernant le secteur UCm doit s'inscrire dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

*En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :*

#### FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone UC est une zone à vocation généraliste admettant une certaine diversité des fonctions urbaines.

D'une manière générale, les constructions sont autorisées à conditions d'être compatibles avec un quartier à dominante d'habitat.

Les projets d'habitat collectifs devront présenter une variété de typologie de logements favorisant la mixité sociale et générationnelle.

### UC2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

*En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :*

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter de manière à respecter la cohérence des alignements bâtis environnants.

Les constructions principales seront édifiées:

- soit à l'alignement de la voie publique,
- soit à l'alignement constitué par les façades des constructions principales voisines,
- soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique le cas échéant.

En cas de recul, l'alignement sera obligatoirement matérialisé par une clôture dont les caractéristiques sont définies dans les dispositions communes.

Les extensions de constructions existantes ainsi que les annexes et dépendances diverses ne pourront être implantées devant le nu de la façade de la construction principale.

Les annexes et dépendances seront implantées en recul d'au moins 3 mètres.

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre
- soit sur l'une des limites séparatives latérales.

La distance entre tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas une limite séparative et le point de cette limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (soit  $d \geq h/2$ , min 3m)

Les annexes et dépendances peuvent être implantées en limite ou en recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. (soit  $d \geq h/2$ , min 3m).

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux habitations sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. (soit  $d \geq h/2$ , min 6m)

#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Pas de prescription particulière

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée des constructions est 12 m au faîtage ou à 10 m l'acrotère.

Toutefois, la construction ne pourra avoir plus d'un niveau de différence avec l'une ou l'autre des constructions principales voisines.

Une tolérance pourra être accordée dans le cas de travaux liés à une amélioration de la performance énergétique de la construction.

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

*En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :*

#### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Généralités

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer à leur environnement en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Pour les constructions édifiées le long des voies publiques présentant une homogénéité architecturale, les proportions des façades et les volumes des

toitures ne devront pas être modifiés, si ce n'est en vue d'une meilleure harmonisation avec les immeubles voisins.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : volumes des toitures, proportions, matériaux et aspect des façades, devront s'harmoniser avec l'existant.

#### Façades - Revêtements

Les façades unies et aveugles de plus de 12 m de longueur sont interdites. Elles doivent être rythmées par des éléments architecturaux inspirés du caractère des constructions de la rue ou de la zone dans laquelle elles sont situées.

Toutes les façades secondaires des bâtiments principaux et celles des constructions annexes doivent s'harmoniser avec les murs des façades principales.

#### Toitures

Les pentes, les couleurs et les matériaux de toiture doivent s'harmoniser et s'intégrer avec ceux qui prédominent dans la rue (ou dans la zone le cas échéant), toutefois, une construction principale à toiture-terrasse peut être tolérée dans le cas d'une architecture contemporaine contribuant à une performance environnementale, énergétique et s'inscrivant dans une démarche architecturale innovante.

Les extensions en toiture-terrasse, des constructions principales ayant un toit à deux ou quatre pans doivent être situées à l'arrière de la construction et ne pas dépasser 3,50 mètres à l'acrotère.

#### Façades commerciales

Les façades commerciales (devanture, enseigne, bannière, éclairage) doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies; le blanc pur et les teintes agressives sont interdits.

#### LOCAUX ANNEXES ET DISPOSITIFS DIVERS

*cf dispositions communes*

#### CLOTURES

*cf dispositions communes*

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

*Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions devra être conforme aux dispositions communes.*

### 4 - Stationnement

*La réalisation des places de stationnement devra être conforme aux dispositions communes.*

## UC3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

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

*La desserte des constructions par les voies publiques ou privées devra être conforme aux dispositions communes.*

### 2 - Desserte par les réseaux

*La desserte des constructions par les réseaux devra être conforme aux dispositions communes.*

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UD

### Caractère de la zone

**La zone UD est une zone d'habitat intermédiaire, majoritairement individuel pouvant intégrer de petits immeubles d'habitat collectif ou des équipements.**

La zone à dominante d'habitat comporte un sous-secteur **UDm** identifiant des espaces en mutation, et faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**Une partie de la zone UD est soumise aux règles édictées par :**

- **Le Périmètre R111-3 et PSS valant Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)**
  - **le Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain (PPRNGT)**
- Les secteurs concernés et leurs dispositions sont présentées dans les «servitudes» du présent dossier de PLU.

**Une partie de la zone UD est située en zone d'aléa inondation dont les règles sont définies au chapitre DC1 du présent règlement.**

### UD1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

*En plus des interdictions et limitations listées dans les dispositions communes, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- les exploitations agricole et forestière,
- les constructions destinées à l'industrie, hors activités spécifiques liées au Champagne,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,

- les garages en bande (trois unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars,
- les dépôts de véhicules neufs ou usagés,
- les parcs d'attractions.

Aucune construction ou installation n'est autorisée dans les cœurs d'îlots repérés aux plans de zonage par le figuré  $\Delta\Delta\Delta$ , exceptée la construction d'un abri de jardin d'une superficie maximale de 6 m<sup>2</sup> et dans la limite d'un abri par unité foncière.

Tout projet concernant le secteur UDm doit s'inscrire dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

*En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :*

##### FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

D'une manière générale, les constructions sont autorisées à conditions d'être compatibles avec un quartier à dominante d'habitat.

Les projets d'habitat collectifs devront présenter une variété de typologie de logements favorisant la mixité sociale et générationnelle.

### UD2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

*En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :*

##### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter de manière à respecter la cohérence des alignements bâtis environnants.

**Dans une bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise publique**, les constructions principales seront édifiées:

- soit à l'alignement de la voie publique,
- soit à l'alignement constitué par les façades des constructions principales voisines,
- soit en recul compris entre 3 mètres et 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique le cas échéant.

En cas de recul, l'alignement sera obligatoirement matérialisé par une clôture dont les caractéristiques sont définies dans les dispositions communes.

**Au-delà d'une bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise publique**, les constructions et installations doivent être édifiées en recul.

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être édifiées en limite ou en recul.

La distance entre tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas une limite séparative et le point de cette limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (soit  $d \geq h/2$ , min 3m)

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux habitations sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. (soit  $d \geq h/2$ , min 6m)

#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol ne peut dépasser 60 % de la superficie de l'unité foncière.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**Pour les constructions implantées dans une bande de 20 mètres** comptés à partir de la limite d'emprise publique :

> La hauteur maximale est fixée à 12 m au faîtage ou 10 m à l'acrotère. Toutefois, les constructions ne pourront avoir plus d'un niveau de différence avec l'une ou l'autre des constructions principales voisines.

**Pour les constructions situées au-delà d'une bande de 20 mètres** comptés à partir de la limite d'emprise publique :

> La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à celle des constructions principales voisines sans pouvoir dépasser 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Une tolérance pourra être accordée dans le cas de travaux liés à une amélioration de la performance énergétique de la construction.

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

*En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :*

#### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Généralités

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer à leur environnement en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Pour les constructions édifiées le long des voies publiques présentant une homogénéité architecturale, les proportions des façades et les volumes des toitures ne devront pas être modifiés, si ce n'est en vue d'une meilleure harmonisation avec les immeubles voisins.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : volumes des toitures, proportions, matériaux et aspect des façades, devront s'harmoniser avec l'existant.

**Façades - Revêtements**

Les façades unies et aveugles de plus de 12 m de longueur sont interdites. Elles doivent être rythmées par des éléments architecturaux inspirés du caractère des constructions de la rue ou de la zone dans laquelle elles sont situées.

Toutes les façades secondaires des bâtiments principaux et celles des constructions annexes doivent s'harmoniser avec les murs des façades principales.

**Toitures**

Les pentes, les couleurs et les matériaux de toiture doivent s'harmoniser et s'intégrer avec ceux qui prédominent dans la rue (ou dans la zone le cas échéant), toutefois, une construction principale à toiture-terrasse peut être tolérée dans le cas d'une architecture contemporaine contribuant à une performance environnementale, énergétique et s'inscrivant dans une démarche architecturale.

Les extensions en toiture-terrasse, des constructions principales ayant un toit à deux ou quatre pans doivent être situées à l'arrière de la construction et ne pas dépasser 3,50 mètres à l'acrotère.

**Façades commerciales**

Les façades commerciales (devanture, enseigne, bannière, éclairage) doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies; le blanc pur et les teintes agressives sont interdits.

**LOCAUX ANNEXES ET DISPOSITIFS DIVERS**

*cf dispositions communes*

**CLOTURES**

*cf dispositions communes*

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

*Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions devra être conforme aux dispositions communes.*

Pour les opérations d'ensembles de logements portant sur une superficie supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et sur un minimum de 10 logements, 5% au moins de la surface de ce terrain doivent être plantés et aménagés en espace de jeux et de rencontre.

**4 - Stationnement**

*La réalisation des places de stationnement devra être conforme aux dispositions communes.*

**UD3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES****1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

*La desserte des constructions par les voies publiques ou privées devra être conforme aux dispositions communes.*

**2 - Desserte par les réseaux**

*La desserte des constructions par les réseaux devra être conforme aux dispositions communes.*

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone

**La zone UE est une zone urbaine mixte destinée en majorité aux équipements d'intérêt collectif et services publics (scolaire, culturel, sanitaire, social, culturel, sportif ou de loisirs).**

La zone UE comporte un sous-secteur **UEm** identifiant des espaces en mutation, et faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

**La zone UE est pour partie incluse dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP) de la commune dont les règles s'imposent au PLU.**

### UE1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Seules sont admises :

- les constructions à usage d'équipements collectifs à condition qu'ils soient ouverts au public ou nécessaire au fonctionnement des quartiers résidentiels,
- les équipements d'infrastructure, ainsi que les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à ces équipements
- l'aménagement, la confortation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles existent à la date d'approbation du P.L.U.
- les constructions à usage d'habitation définies par les OAP en secteur UEm.

Sont également admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées à la surveillance des équipements collectifs,
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions et installations à usage de stationnement.

*Les interdictions et limitations listées dans les dispositions communes restent applicables.*

Tout projet concernant le secteur UEm doit s'inscrire dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

### UE2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

*En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :*

##### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter de manière à respecter la cohérence des alignements bâtis environnants.

Les constructions principales seront édifiées:

- soit à l'alignement de la voie publique,
- soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique le cas échéant.

##### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être édifiées en limite ou en recul.

La distance entre tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas une limite séparative et le point de cette limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (soit  $d \geq h/2$ , min 3m)

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux habitations sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. (soit  $d \geq h/2$ , min 6m)

## EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Pas de prescription particulière

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière

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

*En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :*

#### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Généralités

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer à leur environnement en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

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

*Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions devra être conforme aux dispositions communes.*

### 4 - Stationnement

*La réalisation des places de stationnement devra être conforme aux dispositions communes.*

## UE3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

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

*La desserte des constructions par les voies publiques ou privées devra être conforme aux dispositions communes.*

### 2 - Desserte par les réseaux

*La desserte des constructions par les réseaux devra être conforme aux dispositions communes.*

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UI

### Caractère de la zone

**La zone UI est une zone dédiée aux activités économiques, commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.**

La zone UI comporte un sous-secteur **UIm** identifiant des sites en mutation, et faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**La zone UI est pour partie incluse dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP) de la commune dont les règles s'imposent au PLU.**

**Une partie de la zone UI est soumise aux règles édictées par :**

**- Le Périmètre R111-3 et PSS valant Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)**

*Les secteurs concernés et leurs dispositions sont présentées dans les «servitudes» du présent dossier de PLU.*

**Une partie de la zone UI est située en zone d'aléa inondation dont les règles sont définies au chapitre DC1 du présent règlement.**

### UI1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

*En plus des interdictions et limitations listées dans les dispositions communes, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- les garages en bande (trois unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars,

- les parcs d'attractions,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.

L'habitat est interdit dans la zone sauf pour le logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés dans la zone, si leur surface de plancher est inférieure à 100m<sup>2</sup> et si le logement est intégré au bâtiment principal à usage d'activités.

Seul le stationnement des véhicules directement liées à l'activité présente dans la zone est autorisé.

Tout projet concernant le secteur UIm doit s'inscrire dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

*En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :*

#### FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans un souci de mixité fonctionnelle et sociale, sont autorisés les changements de destination des constructions existantes en équipement collectif, à conditions d'être compatibles avec un quartier à dominante d'activités économiques et industrielles.

### UI2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

*En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :*

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s’implanter de manière à respecter la cohérence des alignements bâtis environnants.

Les constructions principales seront édifiées:

- soit à l'alignement de la voie publique,
- soit à l'alignement constitué par les façades des constructions principales voisines,
- soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à l’alignement de la voie publique le cas échéant.

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être édifiées en limite ou en recul de 5m minimum.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 m.

#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Pas de prescription particulière

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée des constructions est 15 m au faitage ou à l’acrotère.

Une tolérance pourra être accordée dans le cas de travaux liés à une amélioration de la performance énergétique de la construction.

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

*En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :*

#### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Généralités

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer à leur environnement en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Pour les constructions édifiées le long des voies publiques présentant une homogénéité architecturale, les proportions des façades et les volumes des toitures ne devront pas être modifiés, si ce n'est en vue d'une meilleure harmonisation avec les immeubles voisins.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : volumes des toitures, proportions, matériaux et aspect des façades, devront s'harmoniser avec l'existant.

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

*Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions devra être conforme aux dispositions communes.*

Une proportion de 10% au moins de la surface du terrain doit être engazonnée et être plantée d'arbres de haute tige à raison de 2 arbres minimum pour 500m<sup>2</sup>.

### 4 - Stationnement

*La réalisation des places de stationnement devra être conforme aux dispositions communes.*

**UI3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES****1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

*La desserte des constructions par les voies publiques ou privées devra être conforme aux dispositions communes.*

**2 - Desserte par les réseaux**

*La desserte des constructions par les réseaux devra être conforme aux dispositions communes.*

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UK

### Caractère de la zone

*La zone UK est une zone à dominante d'habitat collectif.*

*La zone UK est pour partie incluse dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP) de la commune dont les règles s'imposent au PLU.*

*Une partie de la zone UK est soumise aux règles édictées par :*

*- le Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain (PPRNGT)*

*Les secteurs concernés et leurs dispositions sont présentées dans les «servitudes» du présent dossier de PLU.*

### UK1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

*En plus des interdictions et limitations listées dans les dispositions communes, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- les exploitations agricole et forestière,
- les constructions destinées à l'industrie, hors activités spécifiques liées au Champagne,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- les garages en bande (trois unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars,
- les dépôts de véhicules neufs ou usagés,
- les parcs d'attractions.

#### 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

*En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :*

### FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

D'une manière générale, les constructions sont autorisées à conditions d'être compatibles avec un quartier à dominante d'habitat.

Les projets d'habitat collectifs devront présenter une variété de typologie de logements favorisant la mixité sociale et générationnelle.

### UK2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

*En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :*

##### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter de manière à respecter la cohérence des alignements bâtis environnants.

Les constructions principales seront édifiées:

- soit à l'alignement de la voie publique,
- soit à l'alignement constitué par les façades des constructions principales voisines,
- soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique le cas échéant.

##### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être édifiées en limite ou en recul.

La distance entre tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas une limite séparative et le point de cette limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (soit  $d \geq h/2$ , min 3m)

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription particulière

#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Pas de prescription particulière

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée des constructions est 15 m au faîtage ou à l'acrotère.

Une tolérance pourra être accordée dans le cas de travaux liés à une amélioration de la performance énergétique de la construction.

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

*En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :*

#### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Généralités

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer à leur environnement en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Pour les constructions édifiées le long des voies publiques présentant une homogénéité architecturale, les proportions des façades et les volumes des toitures ne devront pas être modifiés, si ce n'est en vue d'une meilleure harmonisation avec les immeubles voisins.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : volumes des toitures, proportions, matériaux et aspect des façades, devront s'harmoniser avec l'existant.

#### LOCAUX ANNEXES ET DISPOSITIFS DIVERS

*cf dispositions communes*

#### CLOTURES

*cf dispositions communes*

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

*Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions devra être conforme aux dispositions communes.*

Pour les opérations d'ensembles de logements portant sur une superficie supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et sur un minimum de 10 logements, 5% au moins de la surface de ce terrain doivent être plantés et aménagés en espace de jeux et de rencontre.

## 4 - Stationnement

*La réalisation des places de stationnement devra être conforme aux dispositions communes.*

**UK3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES****1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

*La desserte des constructions par les voies publiques ou privées devra être conforme aux dispositions communes.*

**2 - Desserte par les réseaux**

*La desserte des constructions par les réseaux devra être conforme aux dispositions communes.*

## **IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU)**

Le présent titre s'applique aux zones d'urbanisation future du PLU qui sont détaillées par les OAP suivantes avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles :

- OAP 2- Le Fond des 4 maisons
- OAP 4- Côte Legris
- OAP 6- Les Forges
- OAP 7- Berges de Marne
- OAP 9 – Le Platet

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AU

### Caractère de la zone

*La zone AU est une zone insuffisamment équipée destinée à être urbanisée ou requalifiée, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise aux conditions édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.*

*La zone AU est pour partie incluse dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP) de la commune dont les règles s'imposent au PLU.*

*Une partie de la zone AU est située en zone d'aléa inondation dont les règles sont définies au chapitre DC1 du présent règlement.*

## AU1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

*Les interdictions et limitations listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone AU.  
Elles sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes à chaque secteur.*

### 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

*Les dispositions listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone AU.  
Elles sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes à chaque secteur.*

## AU2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

*Les dispositions listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone AU.  
Elles sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes à chaque secteur.*

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

*Les dispositions listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone AU.  
Elles sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes à chaque secteur.*

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

*Les dispositions listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone AU.  
Elles sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes à chaque secteur.*

### 4 - Stationnement

*Les dispositions listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone AU.  
Elles sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes à chaque secteur.*

**AU3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES****1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

*Les dispositions listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone AU.*

*Elles sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes à chaque secteur.*

**2 - Desserte par les réseaux**

*Les dispositions listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone AU.*

*Elles sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes à chaque secteur.*

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

Le présent titre s'applique aux zones agricoles du PLU. Ces zones recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

**La zone A correspond aux secteurs viticoles de la commune.**

La zone A comporte **le secteur Av** qui correspond essentiellement au vignoble protégé inscrit en zone AOC Champagne.

**La zone A est majoritairement incluse dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP) de la commune dont les règles s'imposent au PLU.**

**Une partie de la zone A est soumise aux règles édictées par :**

**- le Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain (PPRNGT)**

Les secteurs concernés et leurs dispositions sont présentées dans les «servitudes» du présent dossier de PLU.

### A1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les interdictions et limitations listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur l'ensemble de la zone A.

**Dans l'ensemble de la zone A, seules sont autorisés sous conditions :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- l'entretien des constructions à condition qu'elles existent dans la zone à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;

- l'extension, jusqu'à une surface de plancher de la construction de 120 m<sup>2</sup>, des constructions à usage d'habitation existant dans la zone à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, si leur surface de plancher est supérieure ou égale à 80m<sup>2</sup>;

- le déplacement, la reconstruction des équipements d'émissions et réceptions radioélectrique (pylone, local technique, parabole, ...) pré-existant dans la zone à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;

- les travaux et aménagements lorsqu'ils sont nécessaire à la gestion forestière ou à la gestion hydraulique des coteaux viticoles.

### A2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur l'ensemble de la zone A.

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter de manière à respecter la cohérence des alignements bâtis environnants lorsqu'ils existent.

Les constructions principales seront édifiées:

- soit à l'alignement de la voie publique,
- soit à l'alignement constitué par les façades des constructions principales voisines,
- soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique le cas échéant.

**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations doivent être édifiées en limite ou en recul.

La distance entre tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas une limite séparative et le point de cette limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (soit  $d \geq h/2$ , min 3m).

Les annexes et dépendances peuvent être implantées en limite ou en recul.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription particulière

**EMPRISE AU SOL MAXIMALE**

L'emprise au sol ne peut dépasser 70 % de la superficie de l'unité foncière.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée des constructions est 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

Une tolérance pourra être accordée dans le cas de travaux liés à une amélioration de la performance énergétique de la construction.

**2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Les dispositions listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur l'ensemble de la zone A.*

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****Généralités**

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer à leur environnement en prenant en compte les caractéristiques du contexte paysager dans lequel elles s'insèrent.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : volumes des toitures, proportions, matériaux et aspect des façades, devront s'harmoniser avec l'existant.

**LOCAUX ANNEXES ET DISPOSITIFS DIVERS**

*cf dispositions communes*

**CLOTURES**

*cf dispositions communes*

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

*Les dispositions listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur l'ensemble de la zone A.*

**4 - Stationnement**

*Les dispositions listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone A.*

**A3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES****1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

*Les dispositions listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur l'ensemble de la zone A.*

**2 - Desserte par les réseaux**

*Les dispositions listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur l'ensemble de la zone A.*

## **VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Le présent titre s'applique aux zones naturelles et forestières du PLU. Ces zones recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestières, soit de leur caractère d'espaces naturels.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

*La zone N correspond aux secteurs naturels et forestiers de la commune, elle comprend 6 sous-secteurs dit STECAL « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » :*

- un secteur **Ne** qui correspond au secteur naturel lié aux activités de sports et de loisirs ou autres équipements spécifiques tels que l'usine de traitement d'eau potable de Belle-Noüe, ou encore les cimetières communaux.
- un secteur **Ni** qui correspond au secteur naturel de la plaine inondable,
- un secteur **Nih** qui correspond à un secteur limité d'habitat de la plaine inondable,
- un secteur **Nj** qui correspond au secteur des jardins familiaux situés dans la plaine inondable,
- un secteur **Npl** qui correspond au périmètre du projet d'aménagement du plan d'eau « l'île bleue » situé dans la plaine inondable,
- un secteur **Nzh** qui correspond au secteur naturel à dominante humide (site Natura 2000, et autres réservoirs de biodiversités).

*La zone N est pour partie incluse dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP) de la commune dont les règles s'imposent au PLU.*

*Une partie de la zone N est soumise aux règles édictées par :*

- *Le Périmètre R111-3 et PSS valant Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)*
  - *le Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain (PPRNGT)*
- Les secteurs concernés et leurs dispositions sont présentées dans les «servitudes» du présent dossier de PLU.*

*Une partie de la zone N est située en zone d'aléa inondation dont les règles sont définies au chapitre DC1 du présent règlement.*

### N1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

*Les interdictions et limitations listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone N.*

**Dans l'ensemble de la zone N (hors sous-secteurs),** seuls sont autorisés sous conditions :

- l'entretien des constructions à condition qu'elles existent dans la zone à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- le déplacement, la reconstruction des équipements d'émissions et réceptions radioélectrique (pylone, local technique, parabole, ...) pré-existant dans la zone à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du service public ;
- les travaux et aménagements lorsqu'ils sont nécessaire à la gestion forestière ou à la gestion hydraulique des coteaux viticoles.

**Dans le secteur Ne,** seuls sont autorisés sous conditions :

- les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs et les aires d'accueil des gens du voyage à condition de faire l'objet d'un traitement paysager permettant leur intégration dans le site ;

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif y compris les services connexes et les dispositifs techniques concourant au fonctionnement ou à l'animation du site (kiosque, club-house, ...);

- l'entretien ou l'extension des constructions existantes ou la création d'annexes et dépendances;

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des équipements collectifs situés dans le secteur et ne dépassent pas 120m<sup>2</sup> de surface de plancher;

- les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement;

- les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur à condition d'être perméables et intégrées dans leur environnement;

**Dans le secteur Ni**, seuls sont autorisés sous conditions :

- les constructions ou aménagements ayant pour objet de limiter les crues ou de réduire les risques sur l'existant;

- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du service public et de défense militaire, sous réserve d'édifier le seuil du premier plancher fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la cote de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

- les constructions et installations liées à la voie d'eau, sous réserve d'édifier le seuil du premier plancher fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la cote de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

**Dans les espaces naturels ou agricoles concernés par un aléa d'inondation** (fort, moyen, faible et exceptionnel), toute nouvelle construction ou extension susceptible d'accroître la vulnérabilité est interdite, à l'exception de constructions strictement nécessaires au fonctionnement de services publics et de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des prescriptions édictées par les services de l'Etat compétents et notamment de limiter leur emprise au sol et d'édifier le seuil du premier plancher habitable ou

fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la cote de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

**Dans le secteur Nih**, seuls sont autorisés sous conditions :

- l'entretien, l'aménagement et la reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes (sauf sinistre provoqué par une inondation);

- l'extension des constructions existantes, sous réserve d'édifier le seuil du premier plancher habitable ou fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la cote de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

Cette extension devra satisfaire les conditions suivantes :

- une extension unique par rapport au bâtiment existant avant le 4 décembre 1992, date de l'arrêté préfectoral relatif à la délimitation de zones exposées aux risques d'inondation et de glissement de terrain;
- une surface de 20m<sup>2</sup> maximum pour une habitation;
- une surface égale à 1/5<sup>ème</sup> de la surface de plancher initiale, pour une activité.

- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du service public et de défense militaire, sous réserve d'édifier le seuil du premier plancher fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la cote de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

**Dans les espaces naturels ou agricoles concernés par un aléa d'inondation** (fort, moyen, faible et exceptionnel), toute nouvelle construction ou extension susceptible d'accroître la vulnérabilité est interdite, à l'exception de constructions strictement nécessaires au fonctionnement de services publics et de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des prescriptions édictées par les services de l'Etat compétents et notamment de limiter leur emprise au sol et d'édifier le seuil du premier plancher habitable ou fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la cote de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

**Dans le secteur Nj**, seuls sont autorisés :

- les abris de jardins limités à 6m<sup>2</sup>;

- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du service public et de défense militaire, sous réserve d'édifier le seuil du premier plancher fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la côte de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

- les constructions et installations liées à la voie d'eau, sous réserve d'édifier le seuil du premier plancher fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la côte de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

**Dans le secteur Npl,** seuls sont autorisés sous conditions :

- les affouillements, exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés à l'exploitation de carrières (gravières) ;

- les installations et constructions à condition qu'elles soient strictement nécessaires à l'exploitation de carrières (gravières) ;

- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du service public, sous réserve d'édifier le seuil du premier plancher fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la côte de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa;

- les constructions et installations liées à la voie d'eau, sous réserve d'édifier le seuil du premier plancher fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la côte de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

**Dans le secteur Nzh,** tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, seuls sont autorisés sous conditions :

- les travaux et aménagements lorsqu'ils sont nécessaire à la gestion forestière ou liés au passage d'ouvrages électriques indiqués dans les servitudes;

- les affouillements exhaussements aménagements et installations nécessaires à la restauration des milieux écologiques du secteur et/ou autorisés par la police de l'eau.

## N2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

*Les dispositions listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone N.*

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter de manière à respecter la cohérence des alignements bâtis environnants lorsqu'ils existent.

Les constructions principales seront édifiées:

- soit à l'alignement de la voie publique,
- soit à l'alignement constitué par les façades des constructions principales voisines,
- soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique le cas échéant.

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être édifiées en limite ou en recul.

La distance entre tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas une limite séparative et le point de cette limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (soit  $d \geq h/2$ , min 3m).

Les annexes et dépendances peuvent être implantées en limite ou en recul.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription particulière

**EMPRISE AU SOL MAXIMALE**

L'emprise au sol ne peut dépasser 70 % de la superficie de l'unité foncière.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée des constructions est 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

Une tolérance pourra être accordée dans le cas de travaux liés à une amélioration de la performance énergétique de la construction.

**2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Les dispositions listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone N.*

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****Généralités**

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer à leur environnement en prenant en compte les caractéristiques du contexte paysager dans lequel elles s'insèrent.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : volumes des toitures, proportions, matériaux et aspect des façades, devront s'harmoniser avec l'existant.

**LOCAUX ANNEXES ET DISPOSITIFS DIVERS**

*cf dispositions communes*

**CLOTURES**

*cf dispositions communes*

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

*Les dispositions listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone N.*

**4 - Stationnement**

*Les dispositions listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone N.*

**N3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES****1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

*Les dispositions listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone N.*

**2 - Desserte par les réseaux**

*Les dispositions listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone N.*

# ANNEXES

## ESPECES LOCALES D'ARBRES ET ARBUSTES

Afin de mieux intégrer tout projet d'aménagement dans son environnement, mais aussi pour qu'il puisse accueillir un véritable écosystème, il est important que les essences choisies pour l'ensemble de l'aménagement, sur les espaces communs comme sur les espaces privés, soient en grande partie des essences locales avec quelques essences supplémentaires choisies pour leur robustesse ou leur effet décoratif (lavandes, rosiers, graminées etc ...)



Cornus mas



Lonicera xylosteum



Crataegus monogyna



Sambucus nigra

Les variétés d'arbustes implantées seront notamment : Crataegus monogyna, Frangula alnus, Lonicera xylosteum, Cornus mas, Cornus sanguinea, Rosa canina, Corylus avellana, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa ...



Carpinus betulus



Quercus petraea



Sorbus aucuparia



Acer Campestre



Prunus avium

Les variétés d'arbres comprendront principalement : Acer Campestre, Acer platanoides , Acer pseudoplatanus, Quercus petraea, Quercus pedunculata, Carpinus betulus, Sorbus torminalis, Sorbus domestica, Sorbus aucuparia, Betula verrucosa, Amelanchier canadensis, Prunus avium...

# NUANCIER DE REFERENCE

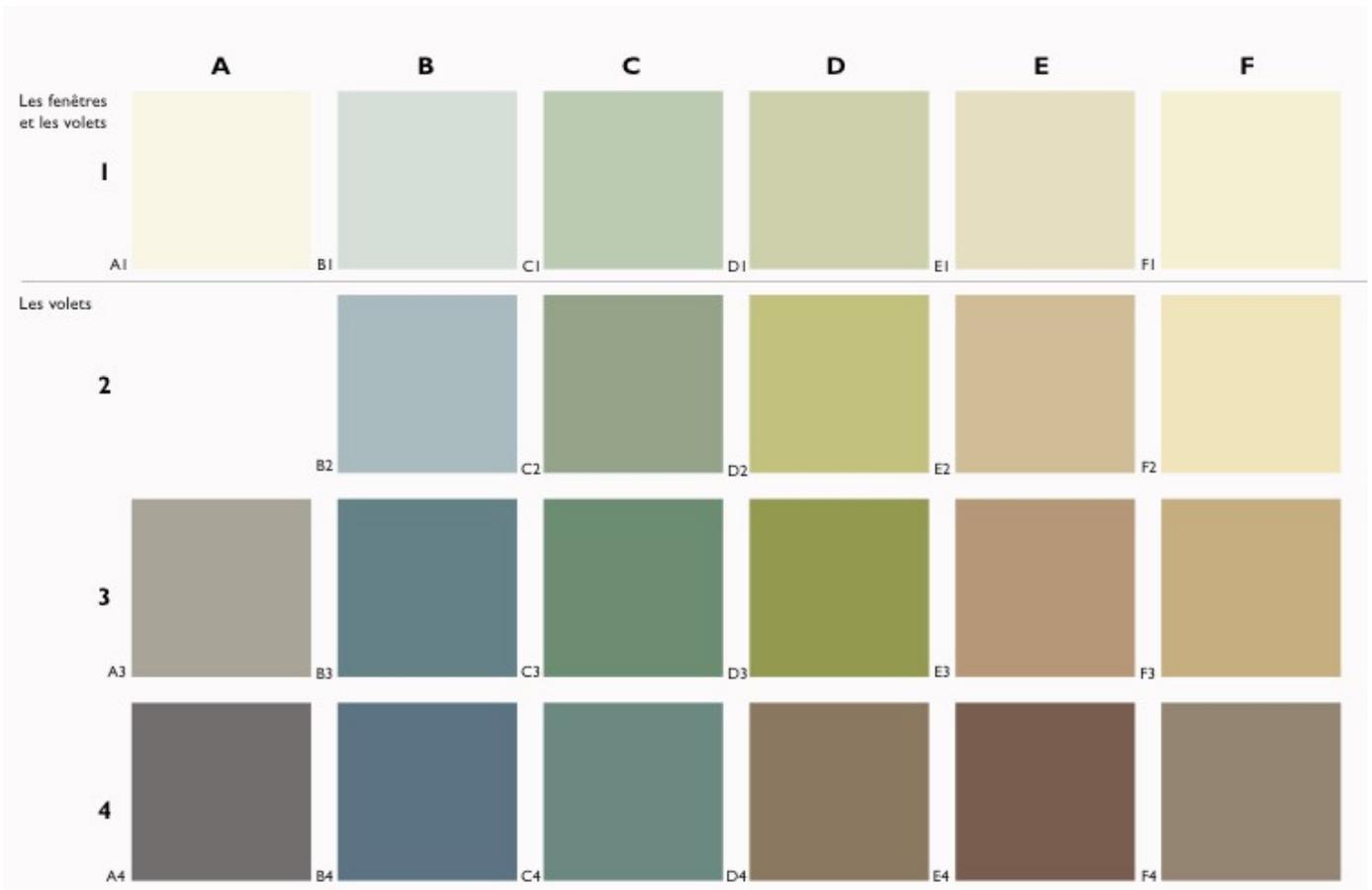
## COULEURS DES ENDUITS

|                     | <b>A</b><br>Les Neutres | <b>B</b><br>Les Sables | <b>C</b><br>Les Terres | <b>D</b><br>Les Ogres | <b>E</b><br>Les Roses |
|---------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Les encadrements    |                         |                        |                        |                       |                       |
| <b>1</b>            |                         |                        |                        |                       |                       |
| A1                  |                         | B1                     | C1                     | D1                    | E1                    |
| Les façades         |                         |                        |                        |                       |                       |
| <b>2</b>            |                         |                        |                        |                       |                       |
| A2                  |                         | B2                     | C2                     | D2                    | E2                    |
| <b>3</b>            |                         |                        |                        |                       |                       |
| A3                  |                         | B3                     | C3                     | D3                    | E3                    |
| <b>4</b>            |                         |                        |                        |                       |                       |
| A4                  |                         | B4                     | C4                     | D4                    | E4                    |
| Les soubassements   |                         |                        |                        |                       |                       |
| <b>5</b>            |                         |                        |                        |                       |                       |
| A5                  |                         | B5                     | C5                     | D5                    | E5                    |
| Les briques peintes |                         |                        |                        |                       |                       |
| <b>6</b>            |                         |                        |                        |                       |                       |
| A6                  |                         | B6                     | C6                     | D6                    | E6                    |

# NUANCIER DE REFERENCE

## FENÊTRES ET VOIETS

---



# NUANCIER DE REFERENCE

## PORTES ET FERRONNERIES

---

