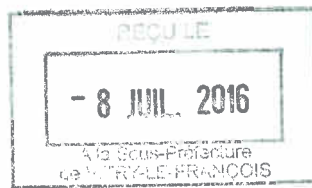




# Ville de Vitry-le-François



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Vitry-le-François en date du 23 juin 2016 approuvant la modification du PLU.



Le Maire,

Jean-Pierre BOUQUET

Approuvé le 9 décembre 2010

Mis à jour	Modifié	Révisé
	23/05/2013	
	23/06/2016	

# Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER DE MODIFICATION

règlement d'urbanisme littéral

4.a



Vitry-le-François



# TITRE I

---

## DISPOSITIONS GENERALES

---



## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Vitry-le-François.

## **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. **Les articles dits "d'ordre public" des règles générales d'urbanisme, mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :**
  - l'article R.111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
  - l'article R.111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques ;
  - l'article R.111-15 relatif aux préoccupations d'environnement ;
  - l'article R.111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.
2. **Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme :**
  - l'article L.111-1-4 relatif aux entrées de ville ;
  - l'article L.111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;
  - l'article L.111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.
3. **Les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.111-9, L.111-10 et L.123-6 du Code de l'urbanisme.**
4. **Les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural, relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles et celles de l'article L.311-1 à L.311-5 du Code forestier relatives aux autorisations de défrichement.**
5. **Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU dans les conditions définies aux articles L.126-1 et R.126-1 à R.126-3 du Code de l'urbanisme.**
6. **Les dispositions figurant en annexes au PLU en application des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme et concernant :**
  - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ;
  - les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.
7. **Les dispositions de l'article L.111-6-2 du Code de l'urbanisme**

En application de l'article L.111-6-2 du Code de l'urbanisme, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, 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.

## 8. Les dispositions de l'article L.123-1-11 du Code de l'urbanisme

Il est fait application sur le territoire communal de l'article L.123-1-11 du Code de l'urbanisme qui définit notamment que si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

## 9. Règles spécifiques aux lotissements et terrains destinés à être divisés :

En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

---

## ARTICLE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES

---

Les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables sont soumis aux articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**En application de l'article R.421-12 alinéa d) du code de l'urbanisme, et par délibération du conseil municipal en date du 24 juin 2010, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.**

---

## ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire couvert par le PLU est partagé en trois catégories de zones :

### 1. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont 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.

Le PLU comporte cinq zones urbaines :

- la zone **UA** : correspondant au centre historique,
- la zone **UB** : zone à vocation dominante d'habitat collectif,
- la zone **UC** : zone mixte à vocation dominante d'habitat, correspondant aux quartiers pavillonnaires, et qui n'exclut pas certains petits collectifs,
- la zone **UF** : correspondant aux zones d'activités et aux emprises ferroviaires,
- la zone **UG** : zone spécialisée destinée à l'accueil des équipements éducatifs, sportifs et de loisirs.

### 2. LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Le PLU comporte deux zones à urbaniser :

- **AUC** : à destination d'habitat,
- **AUF** : à destination d'activités.

### 3. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière 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 forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

La zone N comprend trois secteurs :

- **Nj** : préservation des jardins familiaux,
- **Np** : protection des milieux naturels sensibles,
- **Nv** : aire d'accueil des gens du voyage.

### 4. PEUVENT SE SUPERPOSER A CES DIFFERENTES ZONES

- des trames définissant des secteurs spécifiques soumis soit à un aléa d'inondation (  - bleu), soit à un risque technologique (  - violet) ;
- des espaces boisés classés protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme dans lesquels toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à déclaration préalable et où les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables ;
- des éléments de paysage ou secteur à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme pour lesquels le régime de la déclaration préalable s'applique en cas de travaux et où le permis de démolir est exigé en cas de destruction d'une construction protégée ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5-8° 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.

## ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

**Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme**, les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**Travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement :**

Sous réserve des dispositions particulières applicables aux constructions et installations existantes, lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le projet d'extension ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité des immeubles auxdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.



## **TITRE II**

---

# **DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES**

---



## CHAPITRE 1

---

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

#### Caractère de la zone UA

Il s'agit du noyau central historique de Vitry-le-François, détruit pendant la deuxième guerre mondiale et reconstruit après 1945 en reprenant la même ordonnance architecturale. Il est caractérisé par une continuité visuelle minérale. Les constructions sont principalement destinées à l'habitation, aux commerces et aux services.

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, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

La zone UA est concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (pièce 5.f), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

#### UA1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits :

- les constructions et installations à destination agricole ;
- les constructions et installations à destination industrielle ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les constructions et installations à destination d'entrepôt sauf celles qui sont liées à une activité commerciale, artisanale ou de services ;
- les garages en bandes de plus de trois unités, situés en front de rue et non intégrés à la construction principale ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'installation de caravanes isolées ;
- la création d'antennes et de pylônes, d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol, sauf si ces installations sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, pompiers...) ;
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile ;
- les dépôts de véhicules à l'air libre susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les parcs d'attractions ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- les carrières.

#### UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- le remplacement ou la modification d'antennes et de pylônes, à condition de ne pas excéder la hauteur des installations existantes ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont la présence participe à la vie des habitants ou utilisateurs de la zone et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976.

### **UA 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

##### **3.1.1. Définition**

---

##### *Voie de desserte*

---

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

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

##### **3.1.2. Dispositions applicables**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie existante d'au moins 5 mètres d'emprise.

Si elle se termine en impasse, elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

#### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **3.2.1. Définition**

---

##### *Accès*

---

*L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.*

##### **3.2.2. Disposition applicable**

Non réglementée.

### **UA 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de ce dernier, ou en cas d'impossibilité technique avérée (l'installation d'une pompe de relevage n'entrant pas dans ce cadre), un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur peut être admis, après avis des services compétents.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative. En cas d'impossibilité technique avérée (notamment exigüité du terrain) le rejet peut être admis dans le réseau public, s'il existe, après avis des services compétents.

#### **4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage**

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou non apparents sur les façades.

#### **4.4. Déchets**

Toute construction nouvelle qui le requiert doit comporter des locaux de stockage des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

### **UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

### **UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions, autres que les clôtures, implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, voies ferrées, aires de stationnement publiques...

#### **6.2. Implantation par rapport aux voies**

##### **6.2.1. Définitions**

---

##### *Façade de terrain*

---

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

*La façade du terrain est la limite qui fait face à la voie.*

---

##### *Alignement*

---

*Il faut entendre par alignement :*

- *la limite des voies et emprises publiques au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*
- *la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.*

##### **6.2.2. Dispositions applicables**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit en recul.

### **UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions, autres que les clôtures, par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

## 7.2. Définition

---

### *Limites séparatives*

---

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

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite séparative de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.*

## 7.3. Dispositions applicables

### 7.3.1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en recul par rapport à ces limites.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

### 7.3.2. Règles spécifiques

Cette distance peut être réduite pour l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas ces règles, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité des dites constructions.

Par ailleurs, elle n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

La distance entre deux bâtiments à destination d'habitation, en vis-à-vis et comportant des baies d'éclairément, doit être au moins égale à la hauteur de la façade du plus haut des bâtiments.

Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni en cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus.

## UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1. Définition

---

#### *Emprise au sol*

---

*L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut des bâtiments à la surface du terrain.*

### 9.2. Disposition applicable

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain. Un dépassement est possible en cas de changement de destination d'un bâtiment ou lorsqu'un minimum de 30 % de la surface de plancher est affecté à des activités de commerce ou à des services.

Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Champ d'application

Les dispositifs techniques (cheminées, machinerie d'ascenseur, extracteurs d'air, antennes de télévision, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

### 10.2. Définitions

---

#### *Hauteur*

---

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

*Quand la construction est implantée en limite de l'espace public, ou avec une façade au moins dans une bande de terrain de 15 mètres pris à partir de l'alignement, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'espace public.*

---

#### *Niveaux*

---

*Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines. Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.*

*Pour les constructions existantes, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.*

### 10.3. Dispositions applicables

#### 10.3.1. Règle générale

La hauteur maximale autorisée, pour toutes les constructions, est d'un rez-de-chaussée, de deux étages et un comble aménageable ou non.

La hauteur de la façade ne doit pas dépasser 11 mètres à l'égout des toits.

#### 10.3.2. Règle spécifique

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de constructions existantes, dans la limite de la hauteur de ces dernières.

## UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis 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.

Les constructions nouvelles, quant à leur aspect général (matériaux, rythme vertical), doivent s'harmoniser avec les immeubles existants.

Il est interdit d'employer à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tel que moellons de béton, planches de béton, etc.).

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées en harmonie avec la façade sur rue.

Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

Pour les façades sur rue :

- la restitution de l'identité architecturale d'origine peut être exigée si la construction existante le justifie ;
- les toitures à pente unique sont interdites ;
- les toits doivent avoir un faîtage principal parallèle à l'axe de la voie et, à l'exception des installations techniques prévues à l'alinéa suivant, être recouverts de tuiles de couleur rouge, d'ardoises ou de zinc ;
- dans un souci de composition architecturale, l'implantation des lucarnes devra respecter la symétrie des façades (axe identique à celui des fenêtres ou du trumeau).

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) sont autorisées en toiture, à condition de faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné.

La conservation des murs de clôture de facture traditionnelle, lorsqu'ils existent, ainsi que leur reconstruction, sont autorisées.

## **UA 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les équipements et services publics.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux ou de service, d'équipement collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas où il est impossible d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de construction, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas à plus de 300 mètres de la construction principale.

Ces règles ne sont pas applicables dans le cas de changement de destination ou de réhabilitation de constructions existantes. Le constructeur devra néanmoins se rapprocher au maximum de ces normes.

En ce qui concerne les emplacements pour les deux-roues, ainsi que pour les utilisations et occupations du sol non définies ci-dessus, le nombre nécessaire de places de stationnement doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

## **UA 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

## **UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.



## CHAPITRE 2



---

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

#### Caractère de la zone UB

C'est une zone d'habitat collectif dense située en périphérie du centre ville.

Elle comprend un secteur (  - violet) soumis à un risque technologique et un secteur (  - bleu) soumis à un aléa d'inondation.

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, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

La zone UB est concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (pièce 5.f), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

#### UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits :

- les constructions et installations à destination agricole ;
- les constructions et installations à destination industrielle ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les constructions et installations à destination d'entrepôt sauf celles qui sont liées à une activité commerciale, artisanale ou de services ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'installation de caravanes isolées ;
- la création d'antennes et de pylônes, d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol, sauf si ces installations sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, pompiers...) ;
- les parcs d'attractions ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- les carrières.

#### UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont la présence participe à la vie des habitants ou utilisateurs de la zone et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976 ;

- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités, à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, s'ils intègrent des bâtiments existants.

**En outre :**

- dans le secteur ( [ ] - violet) soumis à un risque technologique, il est fait application des arrêtés préfectoraux annexés au présent dossier de PLU,
- dans le secteur ( [ ] - bleu) soumis à un aléa d'inondation, il est fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques.

### **UB 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

##### **3.1.1. Définition**

---

###### *Voie de desserte*

---

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

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

##### **3.1.2. Dispositions applicables**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie existante d'au moins 5 mètres d'emprise.

Si elle se termine en impasse, elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles destinées à la circulation publique automobile et aux deux-roues doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise, cette largeur pouvant être réduite à 5 mètres lorsque la voie est à sens unique.

Les nouvelles voies piétonnes doivent avoir au moins 1,5 mètre d'emprise.

#### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **3.2.1. Définition**

---

###### *Accès*

---

*L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.*

##### **3.2.2. Dispositions applicables**

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

Les terrains doivent être desservis par un seul accès charretier mais si la façade sur rue est supérieure à 30 mètres, un deuxième accès peut être autorisé.

### **UB 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

## 4.2. Assainissement

### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de ce dernier, ou en cas d'impossibilité technique avérée (l'installation d'une pompe de relevage n'entrant pas dans ce cadre), un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur peut être admis, après avis des services compétents.

### 4.2.2. Eaux pluviales

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative. En cas d'impossibilité technique avérée (notamment exigüité du terrain), le rejet peut être admis dans le réseau public, s'il existe, après avis des services compétents.

## 4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou non apparents sur les façades.

## 4.4. Déchets

Toute construction nouvelle qui le requiert doit comporter des locaux de stockage des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

## UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

### 6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions, autres que les clôtures, implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, voies ferrées, aires de stationnement publiques...

### 6.2. Implantation par rapport aux voies

#### 6.2.1. Définitions

---

#### *Façade de terrain*

---

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

*La façade du terrain est la limite qui fait face à la voie.*

---

#### *Alignement*

---

*Il faut entendre par alignement :*

- *la limite des voies et emprises publiques au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*
- *la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.*

### **6.2.2. Règle générale**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul par rapport à l'alignement.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

### **6.2.3. Règles spécifiques**

Cette distance peut être réduite pour l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas ces règles, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité des dites constructions.

Par ailleurs, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul lorsqu'elles sont édifiées sur une unité foncière ayant moins de 20 mètres de profondeur.

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

## **UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions, autres que les clôtures, par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### **7.2. Définition**

---

#### *Limites séparatives*

---

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

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite séparative de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.*

### **7.3. Dispositions applicables**

#### **7.3.1. Règle générale**

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

#### **7.3.2. Règles spécifiques**

Cette distance peut être réduite pour l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas ces règles, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité des dites constructions.

Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage ou 3 mètres à l'égout du toit.

Les constructions ne visant ni à la confortation, ni à l'amélioration des berges, doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux rives de la Marne.

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

## **UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments à destination d'habitation, en vis-à-vis et comportant des baies d'éclairage, doit être au moins égale à la hauteur de la façade du plus haut des bâtiments.

Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni en cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus.

## **UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1. Définition**

---

#### *Emprise au sol*

---

*L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut des bâtiments à la surface du terrain.*

### **9.2. Disposition applicable**

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'habitation et 80 % de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'activités.

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 250 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions est fixée à 80 %.

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

## **UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Champ d'application**

Les dispositifs techniques (cheminées, machineries d'ascenseur, extracteurs d'air, antennes de télévision, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

### **10.2. Définitions**

---

#### *Hauteur*

---

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

*Quand la construction est implantée en limite de l'espace public, ou avec une façade au moins dans une bande de terrain de 15 mètres pris à partir de l'alignement, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'espace public.*

---

#### *Niveaux*

---

*Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines. Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.*

*Pour les constructions existantes, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.*

### **10.3. Dispositions applicables**

#### **10.3.1. Règle générale**

La hauteur maximale autorisée est d'un rez-de-chaussée et de quatre étages sans toutefois dépasser 16 mètres à l'égout des toits.

#### **10.3.2. Règle spécifique**

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de constructions existantes, dans la limite de la hauteur de ces dernières.

## **UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis 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.

Il est interdit d'employer à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tel que moellons de béton, planches de béton, etc.).

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

Pour les toitures, les matériaux ayant l'aspect du fibro-ciment ou de la tôle sont interdits s'ils sont visibles de la rue.

Par ailleurs, les clôtures doivent être constituées :

#### **a) à l'alignement**

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- soit d'un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,60 mètre, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire voie, l'ensemble ne devant excéder 1,80 mètre,
- soit d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

#### **b) en limite séparative**

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,60 mètre, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire voie, l'ensemble ne devant excéder 1,80 mètre ;
- soit d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une clôture existante. Néanmoins, la hauteur de la dite extension ne devra pas dépasser celle de la clôture existante.

## **UB 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les équipements et services publics.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé :

- 1 place pour les studios et les deux pièces,
- 1,5 place pour les trois à cinq pièces,
- 2 places pour les six pièces et plus.

Cette disposition ne s'applique pas lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Elle ne s'applique pas non plus dans le cas de réhabilitation de constructions existantes à destination d'habitation. Le constructeur devra néanmoins se rapprocher au maximum de ces normes.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux ou de service, d'équipement collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas où il est impossible d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de construction, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas à plus de 300 mètres de la construction principale.

En ce qui concerne les emplacements pour les deux-roues, ainsi que pour les utilisations et occupations du sol non définies ci-dessus, le nombre nécessaire de places de stationnement doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

#### **UB 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Il est exigé la plantation d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain nu. Les essences locales sont à privilégier.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

#### **UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### Caractère de la zone UC

Elle concerne les zones d'habitat individuel ou mixte situées en périphérie du centre de Vitry-le-François.

Elle comprend :

- un secteur UCa destiné à faire l'objet d'une opération ou d'un ensemble d'opérations mixant habitat, bureaux et équipements collectifs ;
- un secteur UCf susceptible d'accueillir des constructions à destination industrielle dans le cadre de l'extension d'une activité existante.

La zone UC comprend également un secteur (■ - bleu) soumis à un aléa d'inondation.

Le secteur UCa fait par ailleurs l'objet d'une **orientation particulière d'aménagement** dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme : "Opération de construction mixte du Vieux Port".

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, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

La zone UC est concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (pièce 5.f), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

#### UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits, dans l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations à destination agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les constructions et installations à destination d'entrepôt sauf celles qui sont liées à une activité commerciale, artisanale ou de services ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'installation de caravanes isolées ;
- les antennes et pylônes, d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol, sauf ceux qui sont liés à la sécurité publique (gendarmerie, pompiers...) ;
- les parcs d'attractions ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- les carrières.

##### Sont également interdites, hors du secteur UCf :

- les constructions et installations à destination industrielle.

#### UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES



**Sont admis sous conditions :**

- les constructions et installations destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont la présence participe à la vie des habitants ou utilisateurs de la zone et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976 ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités, à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, s'ils intègrent des bâtiments existants.

En outre, dans le secteur (■ - bleu) soumis à un aléa d'inondation, il est fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques.

### UC 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

##### 3.1.1. Définition

---

##### *Voie de desserte*

---

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

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

##### 3.1.2. Dispositions applicables

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie existante d'au moins 3,50 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise, cette largeur pouvant être réduite à 5 mètres lorsque la voie est à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse, desservant au plus 6 logements, doivent avoir une emprise d'au moins 5 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

#### 3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

##### 3.2.1. Définition

---

##### *Accès*

---

*L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.*

##### 3.2.2. Dispositions applicables

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

Les terrains doivent être desservis par un seul accès charretier, mais si la façade sur rue est supérieure à 30 mètres, un deuxième accès peut être autorisé.

Les accès aux constructions du secteur UCa ne sont pas concernés par l'alinéa précédent.

## UC 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1. Alimentation en eau potable

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

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de ce dernier, ou en cas d'impossibilité technique avérée (l'installation d'une pompe de relevage n'entrant pas dans ce cadre), un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur peut être admis, après avis des services compétents.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative. En cas d'impossibilité technique avérée (notamment exigüité du terrain) le rejet peut être admis dans le réseau public, s'il existe, après avis des services compétents.

### 4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou non apparents sur les façades.

### 4.4. Déchets

Toute construction nouvelle qui le requiert doit comporter des locaux de stockage des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

## UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

### 6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions, autres que les clôtures, implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, voies ferrées, aires de stationnement publiques...

### 6.2. Implantation par rapport aux voies

#### 6.2.1. Définition

---

#### *Façade de terrain*

---

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

*La façade du terrain est la limite qui fait face à la voie.*

---

### *Alignement*

---

*Il faut entendre par alignement :*

- *la limite des voies et emprises publiques au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*
- *la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.*

#### **6.2.2. Règle générale**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

#### **6.3.3. Règles spécifiques**

Cette distance peut être réduite dans le secteur UCa ainsi que pour l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas ces règles, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité des dites constructions.

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

## **UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions, autres que les clôtures, par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### **7.2. Définition**

---

#### *Limites séparatives*

---

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

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite séparative de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.*

### **7.3. Dispositions applicables**

#### **7.3.1. Règle générale**

Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en recul par rapport à ces limites.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

#### **7.3.2. Règles spécifiques**

Cette distance peut être réduite pour l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas ces règles, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité des dites constructions.

Les constructions ne visant ni à la confortation, ni à l'amélioration des berges, doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux rives de la Marne.

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

## UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments à destination d'habitation, en vis-à-vis et comportant des baies d'éclairage, doit être au moins égale à la hauteur de la façade du plus haut des bâtiments.

Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni en cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus.

## UC 9 EMPRISE AU SOL

### 9.1. Définition

---

#### *Emprise au sol*

---

*L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut des bâtiments à la surface du terrain.*

### 9.2. Disposition applicable

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'habitation et 80 % de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'activités.

Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur UCa, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Champ d'application

Les dispositifs techniques (cheminées, machineries d'ascenseur, extracteurs d'air, antennes de télévision, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

### 10.2. Définitions

---

#### *Hauteur*

---

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

*Quand la construction est implantée en limite de l'espace public, ou avec une façade au moins dans une bande de terrain de 15 mètres pris à partir de l'alignement, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'espace public.*

---

#### *Niveaux*

---

*Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines. Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.*

*Pour les constructions existantes, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.*

### 10.3. Dispositions applicables

#### 10.3.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout des toits et 13 mètres au faîtage.

Le nombre maximal de niveaux est fixé à un rez-de-chaussée, deux étages et un comble aménageable ou non.

### **10.3.2. Règles spécifiques**

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de constructions existantes, dans la limite de la hauteur de ces dernières.

A l'intérieur du secteur UCa, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 11 mètres à l'égout des toits.

A l'intérieur du secteur UCf, les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables pour les constructions et installations à destination industrielle.

## **UC 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le projet 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.

Il est interdit d'employer à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tel que moellons de béton, planche de béton, etc.).

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de même manière que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

Pour les toitures, les matériaux ayant l'aspect du fibro-ciment, de la tôle ou du bac acier sont interdits s'ils sont visibles de la rue.

Par ailleurs, les clôtures doivent être constituées :

### **a) à l'alignement**

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- soit d'un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,60 mètre, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire voie, l'ensemble ne devant excéder 1,80 mètre.

### **b) en limite séparative**

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,60 mètre, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire voie, l'ensemble ne devant excéder 1,80 mètre ;
- soit d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une clôture existante. Néanmoins, la hauteur de la dite extension ne devra pas dépasser celle de la clôture existante.

La conservation des murs de clôture de facture traditionnelle, lorsqu'ils existent, ainsi que leur reconstruction sont autorisées.

## **UC 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1. Règle générale**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les équipements et services publics.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé deux places par logement dont une au moins dans le bâtiment ou un bâtiment annexe.

Cette disposition ne s'applique pas lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Elle ne s'applique pas non plus dans le cas de réhabilitation de constructions existantes à destination d'habitation. Le constructeur devra néanmoins se rapprocher au maximum de ces normes.

Par ailleurs, il est exigé 1,2 places pour 2 unités d'hébergement pour les résidences services ou séniors et 1,5 places pour 2 unités d'hébergement pour les résidences étudiants ou jeunes travailleurs.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux ou de service, d'équipement collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à compter à partir de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher du projet.

Dans le cas où il est impossible d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de construction, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas à plus de 300 mètres de la construction principale.

En ce qui concerne les emplacements pour les deux-roues, ainsi que pour les utilisations et occupations du sol non définies ci-dessus, le nombre nécessaire de places de stationnement doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

### **12.2. Règle spécifique**

A l'intérieur du secteur UCa, la règle définie pour les constructions à destination d'habitation est d'une place par logement.

## **UC 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Il est exigé la plantation d'un arbre par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain nu, en cas d'opération groupée de plus de six logements.

La règle définie à l'alinéa précédent ne s'applique pas à l'intérieur du secteur UCa.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

## **UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 4



---

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

---

#### Caractère de la zone UF

La zone UF correspond aux différentes zones d'activités de Vitry-le-François.

Elle comprend un secteur (  - violet) soumis à un risque technologique et un secteur (  - bleu) soumis à un aléa d'inondation. Elle comprend également un secteur UFs correspondant à l'ancienne friche industrielle de Bois Legras où le caractère potentiellement pollué des sols nécessite d'interdire spécifiquement certaines constructions.

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, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

La zone UF est concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (pièce 5.f), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

#### UF 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits, dans l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations à destination agricole ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'installation de caravanes isolées ;
- les parcs d'attractions ;
- les carrières.

##### Sont également interdites, dans le secteur UFs :

- les constructions et installations à destination d'habitat ;
- les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier ;
- les constructions et installations à destination exclusive de bureaux ;
- les constructions et installations à destination de commerce.

#### UF 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### Sont admis sous conditions, hors du secteur UFs :

- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que les carrières, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les constructions nouvelles destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone ;
- l'aménagement des habitations présentes dans la zone et leur extension dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, ainsi que la construction de bâtiments annexes, à condition de ne pas créer de nouvelle unité de logement ;

- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités, à condition d'être destinés à la vente, la location, la réparation ou la destruction.

**Sont uniquement admis, dans le secteur UFs :**

- les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôt, intégrant éventuellement des bureaux, à condition de ne pas disposer de sous-sol et de prendre toute mesure utile au regard du caractère potentiellement pollué des sols.

**En outre :**

- dans le secteur (■ - violet) soumis à un risque technologique, il est fait application du Plan de Prévention des Risques ou des arrêtés préfectoraux annexés au présent dossier de PLU,
- dans le secteur (■ - bleu) soumis à un aléa d'inondation, il est fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques.

### **UF 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

##### **3.1.1. Définition**

---

*Voie de desserte*

---

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

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

##### **3.1.2. Dispositions applicables**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, l'accès des véhicules des services publics et la sécurité des personnes utilisant ces accès.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

#### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **3.2.1. Définition**

---

*Accès*

---

*L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.*

##### **3.2.2. Dispositions applicables**

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **UF 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**



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

Les activités qui ne pourraient pas être normalement desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne seront pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau existant (surpresseur par exemple).

## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de ce dernier, ou en cas d'impossibilité technique avérée, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur peut être admis, après avis des services compétents.

Les eaux résiduaires industrielles et les eaux de refroidissement peuvent être rejetées dans le réseau public conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, notamment avec pré-traitement.

Une convention sera établie entre industriel, maître d'ouvrage et exploitant de la station d'épuration.

### **4.2.2. Eaux Pluviales**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative. En cas d'impossibilité technique avérée (notamment exigüité du terrain), le rejet peut être admis dans le réseau public, s'il existe, après avis des services compétents.

## **UF 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

## **UF 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions, autres que les clôtures, implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, voies ferrées, aires de stationnement publiques...

### **6.2. Implantation par rapport aux voies**

#### **6.2.1. Définition**

---

#### *Façade de terrain*

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

*La façade du terrain est la limite qui fait face à la voie.*

---

#### *Alignement*

*Il faut entendre par alignement :*

- la limite des voies et emprises publiques au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*

- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

#### **6.2.2. Règle générale**

Toute construction doit être implantée avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 10 mètres.

#### **6.3.3. Règles spécifiques**

Cette distance peut être réduite dans le cas où la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation en recul et si l'activité exercée n'aggrave pas les nuisances existantes ainsi que pour les constructions à destination de bureaux ou d'habitation et de gardiennage.

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

## **UF 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions, autres que les clôtures, par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### **7.2. Définition**

---

#### *Limites séparatives*

---

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

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite séparative de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.*

### **7.3. Dispositions applicables**

#### **7.3.1. Règle générale**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 mètres.

Ce recul peut être réduit lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

#### **7.3.2. Règles spécifiques**

Cette distance peut être réduite pour l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver la non conformité des dites constructions.

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

## **UF 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## UF 9 EMPRISE AU SOL

### 9.1. Définition

---

#### *Emprise au sol*

---

*L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut des bâtiments à la surface du terrain.*

### 9.2. Disposition applicable

L'emprise au sol ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## UF 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Champ d'application

Les dispositifs techniques (cheminées, machineries d'ascenseur, extracteurs d'air, antennes de télévision, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

### 10.2. Définitions

---

#### *Hauteur*

---

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

Quand la construction est implantée en limite de l'espace public, ou avec une façade au moins dans une bande de terrain de 15 mètres pris à partir de l'alignement, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'espace public.

---

#### *Niveaux*

---

*Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines. Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.*

*Pour les constructions existantes, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.*

### 10.3. Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts est de 20 mètres à l'égout des toits. Cette hauteur peut être majorée en fonction d'impératifs techniques et fonctionnels dans la mesure où elle est compatible avec la bonne insertion du bâtiment dans son environnement.

Pour les constructions à destination de bureaux, la hauteur maximale est d'un rez-de-chaussée plus quatre niveaux.

Pour les constructions à destination d'habitation et de gardiennage, la hauteur maximale est d'un rez-de-chaussée et d'un niveau.

## UF 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis 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 sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures, si elles existent, doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie de 2,50 mètres maximum avec ou sans mur bahut. Ce mur bahut ne devra pas dépasser 0,60 mètre.

## **UF 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les véhicules de livraison et de service, il est exigé au minimum :

- un emplacement de véhicule industriel pour toute parcelle comprise entre 2.000 et 5.000 m<sup>2</sup>,
- deux emplacements de véhicule industriel pour toute parcelle supérieure à 5.000 m<sup>2</sup>,
- pour les véhicules du personnel, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par emploi. Cette disposition pourra être adaptée en fonction des besoins inhérents à l'activité,
- pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé une place de stationnement au minimum par logement.

## **UF 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

## **UF 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 6

---

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

---

#### Caractère de la zone UG

Il s'agit d'une zone destinée aux équipements éducatifs, sportifs et de loisirs.

Elle comprend un secteur (■ - bleu) soumis à un aléa d'inondation.

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, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

La zone UG est concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (pièce 5.f), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

#### UG 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits :

- les constructions et installations à destination agricole ;
- les constructions et installations à destination artisanale ou industrielle ;
- l'installation de caravanes isolées ;
- les antennes et pylônes, d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol, sauf ceux qui sont liés à la sécurité publique (gendarmerie, pompiers...) ;
- les dépôts véhicules à l'air libre susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les carrières.

#### UG 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### Sont admises sous conditions :

- les opérations ou ensemble d'opérations mixant habitat et bureaux, à condition d'intégrer au moins un équipement collectif,
- les constructions et installations à destination d'habitation, de commerce, de bureau à condition d'être liées à un équipement culturel, éducatif, sportif ou de loisirs.

**En outre**, dans le secteur (■ - bleu) soumis à un aléa d'inondation, il est fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques.

#### UG 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### 3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

###### 3.1.1. Définition

---

###### *Voie de desserte*

---

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

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

### **3.1.2 Dispositions applicables**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie d'au moins 5 mètres d'emprise.

Si elle se termine en impasse, elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

## **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.2.1. Définition**

---

#### *Accès*

---

*L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.*

### **3.2.2. Dispositions applicables**

Non réglementées.

## **UG 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de ce dernier, ou en cas d'impossibilité technique avérée (l'installation d'une pompe de relevage n'entrant pas dans ce cadre), un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur peut être admis, après avis des services compétents.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative. En cas d'impossibilité technique avérée (notamment exigüité du terrain), le rejet peut être admis dans le réseau public, s'il existe, après avis des services compétents.

### **4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage**

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou non apparents sur les façades.

### **4.4. Déchets**

Toute construction nouvelle qui le requiert doit comporter des locaux de stockage des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

## **UG 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

## UG 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions, autres que les clôtures, implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, voies ferrées, aires de stationnement publiques...

### 6.2. Implantation par rapport aux voies

#### 6.2.1. Définition

---

##### *Façade de terrain*

---

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

*La façade du terrain est la limite qui fait face à la voie.*

---

##### *Alignement*

---

*Il faut entendre par alignement :*

- *la limite des voies et emprises publiques au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*
- *la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.*

#### 6.2.2. Dispositions applicables

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit en recul.

## UG 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions, autres que les clôtures, par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### 7.2. Définition

---

##### *Limites séparatives*

---

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

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite séparative de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.*

### 7.3. Dispositions applicables

#### 7.3.1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en recul par rapport à ces limites.

#### 7.3.2. Règles spécifiques

Les constructions ne visant ni à la confortation, ni à l'amélioration des berges, doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux rives de la Marne.

Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UG 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

#### **UG 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

#### **UG 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

#### **UG 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le projet 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.

Il est interdit d'employer à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tel que moellons de béton, planche de béton, etc.).

Les projets architecturaux d'expression contemporaine sont autorisés, notamment pour les établissements recevant du public, sous réserve de son intégration dans le paysage existant.

#### **UG 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il est exigé, outre la création d'aires de stationnement pour deux-roues :

- pour les équipements culturels, sportifs et de loisirs, une place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les équipements scolaires, deux places de stationnement par classe.

#### **UG 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Il est exigé la plantation d'un arbre par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain nu.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Par ailleurs, les aires de stationnement de plus de 20 places devront faire l'objet d'un aménagement paysagé.

La structure végétale d'ensemble des mails, identifiés comme des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-7°, devra être préservée. Cet objectif n'interdit pas certaines évolutions ponctuelles comme le remplacement des arbres ou l'introduction de nouvelles plantations.



## UG 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.



---

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER**

---



## CHAPITRE 7


---

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC

---

#### Caractère de la zone AUC

Elle recoupe les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour un usage d'habitat.

Elle comprend un secteur (  - bleu) soumis à un aléa d'inondation.

La zone AUC fait l'objet de trois **orientations particulières d'aménagement** dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme : "Aménagement d'un quartier d'habitat au Grand Parc", "Reconversion de la friche Nithart en écoquartier" et "développement du quartier du Bas Village".

Les unités de zone étant suffisamment équipées à leur périphérie immédiate, les constructions pourront y être autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

La zone AUC est concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (pièce 5.f), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

#### AUC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits :

- les constructions et installations à destination agricole ;
- les constructions et installations à destination industrielle ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les constructions et installations à destination d'entrepôt sauf celles qui sont liées à une activité commerciale, artisanale ou de services ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'installation de caravanes isolées ;
- les antennes et pylônes, d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol sauf ceux qui sont liés à la sécurité publique (gendarmerie, pompiers...) ;
- les parcs d'attractions ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- les carrières.

#### AUC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont la présence participe à la vie des habitants ou utilisateurs de la zone et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976 ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités, à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, s'ils intègrent des bâtiments existants.

**En outre**, dans le secteur (  - bleu) soumis à un aléa d'inondation, il est fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques.

### **AUC 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

##### **3.1.1. Définition**

---

###### *Voie de desserte*

---

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

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

##### **3.1.2. Dispositions applicables**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie existante d'au moins 5 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise, cette largeur pouvant être réduite à 5 mètres lorsque la voie est à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse, desservant au plus 6 logements, doivent avoir une emprise d'au moins 5 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

#### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **3.2.1. Définition**

---

###### *Accès*

---

*L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.*

##### **3.2.2. Dispositions applicables**

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

Les terrains doivent être desservis par un seul accès charretier, mais si la façade sur rue est supérieure à 30 mètres, un deuxième accès peut être autorisé.

### **AUC 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de ce dernier, ou en cas d'impossibilité technique avérée (l'installation d'une pompe de relevage n'entrant pas dans ce cadre), un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur peut être admis, après avis des services compétents.

### **4.2.2. Eaux pluviales**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative. En cas d'impossibilité technique avérée (notamment exigüité du terrain), le rejet peut être admis dans le réseau public, s'il existe, après avis des services compétents.

## **4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage**

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou non apparents sur les façades.

## **4.4. Déchets**

Toute construction nouvelle qui le requiert doit comporter des locaux de stockage des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

## **AUC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

## **AUC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions, autres que les clôtures, implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, voies ferrées, aires de stationnement publiques...

### **6.2. Implantation par rapport aux voies**

#### **6.2.1. Définition**

---

#### *Façade de terrain*

---

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

*La façade du terrain est la limite qui fait face à la voie.*

---

#### *Alignement*

---

*Il faut entendre par alignement :*

- la limite des voies et emprises publiques au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*

- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

#### **6.2.2. Règle générale**

En dehors de ce cas, les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 mètres.

#### **6.2.3. Règle spécifique**

Cette distance peut être réduite pour l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas ces règles, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité des dites constructions.

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

## **AUC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions, autres que les clôtures, par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### **7.2. Définition**

---

#### *Limites séparatives*

---

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

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite séparative de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.*

### **7.3. Dispositions applicables**

#### **7.3.1. Règle générale**

Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en recul par rapport à ces limites.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

#### **7.3.2. Règle spécifique**

Cette distance peut être réduite pour l'extension de constructions existantes implantée avec un recul de moins de 3 mètres des limites séparatives, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité des dites constructions.

Par ailleurs, elle n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **AUC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments à destination d'habitation, en vis-à-vis et comportant des baies d'éclairage, doit être au moins égale à la hauteur de la façade du plus haut des bâtiments.



Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni en cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus.

## AUC 9 EMPRISE AU SOL

### 9.1. Définition

---

#### *Emprise au sol*

---

*L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut des bâtiments à la surface du terrain.*

### 9.2. Disposition applicable

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'habitation et 80 % de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'activités.

Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## AUC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Champ d'application

Les dispositifs techniques (cheminées, machineries d'ascenseur, extracteurs d'air, antennes de télévision, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

### 10.2. Définitions

---

#### *Hauteur*

---

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

*Quand la construction est implantée en limite de l'espace public, ou avec une façade au moins dans une bande de terrain de 15 mètres pris à partir de l'alignement, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'espace public.*

---

#### *Niveaux*

---

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

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

*Pour les constructions existantes, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.*

### 10.3. Dispositions applicables

#### 10.3.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout des toits et 13 mètres au faîtage.

Le nombre maximal de niveaux est fixé à un rez-de-chaussée, deux étages et un comble aménageable ou non.

#### 10.3.2. Règle spécifique

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de constructions existantes, dans la limite de la hauteur de ces dernières.

## **AUC 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le projet 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.

Il est interdit d'employer à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tel que moellons de béton, planche de béton, etc.).

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de même manière que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

Pour les toitures, les matériaux ayant l'aspect du fibro-ciment, de la tôle ou du bac acier sont interdits s'ils sont visibles de la rue.

Par ailleurs, les clôtures doivent être constituées :

### **a) à l'alignement**

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- soit d'un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,60 mètre, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire voie, l'ensemble ne devant excéder 1,80 mètre.

### **b) en limite séparative**

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,60 mètre, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire voie, l'ensemble ne devant excéder 1,80 mètre ;
- soit d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

## **AUC 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé deux places par logement dont une au moins dans le bâtiment ou un bâtiment annexe.

Cette disposition ne s'applique pas lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux ou de service, d'équipement collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En ce qui concerne les emplacements pour les deux-roues, ainsi que pour les utilisations et occupations du sol non définies ci-dessus, le nombre nécessaire de places de stationnement doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

## **AUC 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Il est exigé la plantation d'un arbre par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain nu en cas d'opération groupée de plus de six logements.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

**AUC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 8


---

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUF

---

#### Caractère de la zone AUF

Elle correspond au secteur de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation pour un usage d'activités.

La zone AUF comprend un secteur (  - violet) soumis à un risque technologique. Elle comprend également un secteur AUFs correspondant à l'ancienne friche industrielle de Bois Legras où le caractère potentiellement pollué des sols nécessite d'interdire spécifiquement certaines constructions.

La zone AUF fait par ailleurs l'objet d'une **orientation particulière d'aménagement** dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme : "Extension de la zone d'activités de Bois Legras".

Les unités de zone étant suffisamment équipées à leur périphérie immédiate, les constructions pourront y être autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

La zone AUF est concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (pièce 5.f), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

#### AUF 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits, dans l'ensemble de la zone :

- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'installation de caravanes isolées ;
- les parcs d'attractions ;
- les carrières. .

##### Sont également interdites, dans le secteur AUFs :

- les constructions et installations à destination d'habitat ;
- les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier ;
- les constructions et installations à destination exclusive de bureaux ;
- les constructions et installations à destination de commerce.

#### AUF 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### Sont admis sous conditions, hors du secteur AUFs :

- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que les carrières, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les constructions nouvelles destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone ;
- l'aménagement des habitations présentes dans la zone et leur extension dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, ainsi que la construction de bâtiments annexes, à condition de ne pas créer de nouvelle unité de logement ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités à condition d'être destinés à la vente, la location, la réparation ou la destruction.

**Sont uniquement admis, dans le secteur AUFs :**

- les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôt, intégrant éventuellement des bureaux, à condition de ne pas disposer de sous-sol et de prendre toute mesure utile au regard du caractère potentiellement pollué des sols.

**En outre**, dans le secteur ( [ ] - violet) soumis au à un risque technologique, il est fait application du Plan de Prévention des Risques ou des arrêtés préfectoraux annexés au présent dossier de PLU.

### **AUF 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

##### **3.1.1. Définition**

---

##### *Voie de desserte*

---

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

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

##### **3.1.2. Dispositions applicables**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, l'accès des véhicules des services publics et la sécurité des personnes utilisant ces accès.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

#### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **3.2.1. Définition**

---

##### *Accès*

---

*L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.*

##### **3.2.2. Dispositions applicables**

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## AUF 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1. Alimentation en eau potable

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

Les activités qui ne pourraient pas être normalement desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne seront pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau existant (surpresseur par exemple).

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de ce dernier, ou en cas d'impossibilité technique avérée, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur peut être admis, après avis des services compétents.

Les eaux résiduaires industrielles et les eaux de refroidissement peuvent être rejetées dans le réseau public conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, notamment avec pré-traitement.

Une convention sera établie entre industriel, maître d'ouvrage et exploitant de la station d'épuration.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative. En cas d'impossibilité technique avérée (notamment exiguité du terrain), le rejet peut être admis dans le réseau public, s'il existe, après avis des services compétents.

## AUF 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

## AUF 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions, autres que les clôtures, implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, voies ferrées, aires de stationnement publiques...

### 6.2. Implantation par rapport aux voies

#### 6.2.1. Définition

---

##### *Façade de terrain*

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

*La façade du terrain est la limite qui fait face à la voie.*

---

##### *Alignement*

---

*Il faut entendre par alignement :*

- *la limite des voies et emprises publiques au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*
- *la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.*

#### **6.2.2 Règle générale**

Le long de la R.N. 44, les constructions doivent respecter un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie à l'exception des cas définis aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéas de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Ailleurs, toute construction doit être implantée avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 10 mètres.

#### **6.3.3. Règle spécifique**

Cette distance de 10 mètres peut être réduite dans le cas où la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation en recul et si l'activité exercée n'aggrave pas les nuisances existantes ainsi que pour les constructions à destination de bureaux ou d'habitation et de gardiennage.

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

## **AUF 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions, autres que les clôtures, par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### **7.2. Définition**

---

#### *Limites séparatives*

---

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

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite séparative de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.*

### **7.3. Dispositions applicables**

#### **7.3.1. Règle générale**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 mètres.

Cette marge peut être réduite lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

#### **7.3.2. Règle spécifique**

Cette distance peut être réduite pour l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver la non conformité des dites constructions.

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

## AUF 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## AUF 9 EMPRISE AU SOL

### 9.1. Définition

---

#### *Emprise au sol*

---

*L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut des bâtiments à la surface du terrain.*

### 9.2. Disposition applicable

L'emprise au sol ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## AUF 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Champ d'application

Les dispositifs techniques (cheminées, machineries d'ascenseur, extracteurs d'air, antennes de télévision, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

### 10.2. Définitions

---

#### *Hauteur*

---

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

*Quand la construction est implantée en limite de l'espace public, ou avec une façade au moins dans une bande de terrain de 15 mètres pris à partir de l'alignement, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'espace public.*

---

#### *Niveaux*

---

*Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines. Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.*

*Pour les constructions existantes, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.*

### 10.3. Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts est de 20 mètres à l'égout des toits. Cette hauteur peut être majorée en fonction d'impératifs techniques et fonctionnels dans la mesure où elle est compatible avec la bonne insertion du bâtiment dans son environnement.

Pour les constructions à destination de bureaux, la hauteur maximale est d'un rez-de-chaussée plus quatre niveaux.



Pour les constructions à destination d'habitation et de gardiennage, la hauteur maximale est d'un rez-de-chaussée et d'un niveau.

#### **AUF 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis 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 sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures, si elles existent, doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie de 2,50 mètres maximum avec ou sans mur bahut. Ce mur bahut ne devra pas dépasser 0,60 mètre.

#### **AUF 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les véhicules de livraison et de service, il est exigé au minimum :

- un emplacement de véhicule industriel pour toute parcelle comprise entre 2.000 et 5.000 m<sup>2</sup>,
- deux emplacements de véhicule industriel pour toute parcelle supérieure à 5.000 m<sup>2</sup>,
- pour les véhicules du personnel, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par emploi. Cette disposition pourra être adaptée en fonction des besoins inhérents à l'activité,
- pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé une place de stationnement au minimum par logement.

#### **AUF 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

#### **AUF 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.



## **TITRE IV**

---

# **DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE**

---



## CHAPITRE 9

---

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

#### Caractère de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle en partie soumise au risque d'inondation et présentant par ailleurs un intérêt environnemental certain.

Elle comprend un secteur Np de protection des milieux naturels sensibles (ZNIEFF), un secteur Nj recouvrant des jardins familiaux, et un secteur Nv réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Elle comprend également un secteur (■ - bleu) soumis à un aléa d'inondation.

Le secteur Nv fait par ailleurs l'objet d'une **orientation particulière d'aménagement** dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme : "Création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage".

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, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

La zone N est concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (pièce 5.f), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

#### N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception de ceux mentionnés à l'article N2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

#### N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### Sont admis sous conditions :

##### a) dans l'ensemble de la zone, hors secteur Np :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes, ainsi que leur extension mesurée ne créant pas de nouvelle unité de logement, à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

##### b) dans le secteur Np :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

##### c) dans le secteur Nj exclusivement :

- les abris de jardin à condition qu'ils soient liés à l'exploitation des jardins familiaux et que leur superficie n'excède pas 10 m<sup>2</sup>.

**d) dans le secteur Nv exclusivement :**

- les terrains aménagés pour l'accueil des caravanes des gens du voyage, ainsi que les constructions et installations liées à cet usage ;
- les affouillements et exhaussements de sols liés à l'alinéa ci-dessus.

En outre, dans le secteur (■ - bleu) soumis à un aléa d'inondation, il est fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques.

**N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementées.

**N 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementées.

**N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

**N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions, autres que les clôtures, implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, voies ferrées, aires de stationnement publiques...

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

**6.2. Implantation par rapport aux voies****6.2.1. Définition***Façade de terrain*

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

*La façade du terrain est la limite qui fait face à la voie.*

*Alignement*

*Il faut entendre par alignement :*

- *la limite des voies et emprises publiques au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*
- *la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.*

**6.2.2. Dispositions applicables**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit en recul.

Le long des R.N. 4 et R.N. 44, les constructions doivent respecter un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie à l'exception des cas définis aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéas de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

## **N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions, autres que les clôtures, par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### **7.2. Définition**

---

#### *Limites séparatives*

---

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

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite séparative de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.*

### **7.3. Dispositions applicables**

#### **7.3.1. Règle générale**

Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en recul par rapport à ces limites.

#### **7.3.2. Règle spécifique**

Les constructions ne visant ni à la confortation, ni à l'amélioration des berges, doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux rives de la Marne et de la Saulx.

Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

## **N 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le projet 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.

Il est interdit d'employer à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tel que moellons de béton, planche de béton, etc.).

#### **N 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementées.

#### **N 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### **N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.