

Le **PLAN**  
**LOCAL**  
d'**URBANISME** de

Sezanne

UN SOLEIL  
EN CHAMPAGNE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de la commune de SEZANNE en date du :

**3 novembre 2016**

approuvant la révision du PLU.

Le Maire,  
Sacha HEWAK :


document

**4a**

**REGLEMENT LITTERAL**



# SOMMAIRE

## **VOLET 1 :DISPOSITIONS GENERALES ..... p1**

Dispositions générales .....	p3
Article 1 – Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme	
Article 2 - Législation et réglementation en aménagement et urbanisme	
Article 3 - Adaptations mineures	
Article 4 - Autres dispositions	
Division du territoire en zones .....	p9

## **VOLET 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... p13**

ZONE UA.....	p17
ZONE UB .....	p27
ZONE UC .....	p35
ZONE UD .....	p45
ZONE UE .....	p57
ZONE UF .....	p69
ZONE UZ .....	p75

## **VOLET 3 :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... p85**

ZONE 1AUE.....	p89
ZONE 1AUT .....	p97
ZONE 1AUDe.....	p105

## **VOLET 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... p109**

## **VOLET 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..... p121**

## **VOLET 6 : ANNEXES ..... p133**

Liste des emplacements réservés .....	p135
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager (article L.123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme) .....	p139
1. Eléments du patrimoine bâti .....	p139
2. Espaces d'Intérêt Paysager .....	p145
3. Cônes de vue .....	p145
Définitions .....	p147



# VOLET 1 : DISPOSITIONS GENERALES



## DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 – Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Sézanne.

### Article 2 - Législation et réglementation en aménagement et urbanisme

**1- Les articles R 111-2, R 111-3-1, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14-2, R 111- 15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après restent applicables :**

#### **Article R 111-2 :**

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

#### **Article R 111-3 :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

#### **Article R 111-4 :**

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

#### **Article R 111-5 :**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **Article R 111-6 :**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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

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

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Article R 111-15 :**

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

#### **Article R 111-21 :**

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

**2- La loi du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.**

**3- La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.**

#### 4- Les Lois Grenelle 1 (3 août 2009) et 2 (12 juillet 2010) portant engagement national pour l'environnement

#### 5- Loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature :

« les documents d'urbanisme doivent prendre en compte, dans le cadre des procédures qui leur sont propres, les préoccupations d'environnement telles que la protection et la préservation des espaces naturels et des paysages, la préservation des espèces animales et végétales, le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et la protection des ressources naturelles contre les causes de dégratations qui les menacent. »

#### 6- Les dispositions de la loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.

#### 7- La loi du 2 février 1995 dite loi « Barnier » sur le renforcement de la protection de l'environnement, et notamment ses dispositions intégrées dans l'article L 111-1-4 ci-dessous :

**Article L 111-1-4** ~ En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

#### 8- Les dispositions de la loi n° 92.3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application.

#### 9- Loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

Les incidences sur le droit de l'urbanisme concernent plus particulièrement :

- La maîtrise de l'urbanisation autour des établissements industriels à risques,
- Les inventaires des zones exposées à des risques naturels
- Les servitudes liées à la divagation des cours d'eau
- Le sort des constructions édifiées dans les zones à risques naturels

#### 10- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit

Elle complétée par :

- l'arrêté ministériel du 30/05/96 relatif aux modalités de classement des voies de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- l'arrêté préfectoral du 21/01/2004 de classement sonore des voies, qui classe :
  - la RN4 comme un axe bruyant ; catégorie 2 : bande affectée par le bruit : 250 m de part et d'autre de l'infrastructure).
  - La RD53 comme un axe bruyant ; catégorie 4 : bande affectée par le bruit = 30m de part et d'autre de l'infrastructure
  - la RD373 comme axe bruyant ; catégories 2 à 4 : bande affectée par le bruit = de 30m à 100m de part et d'autre de l'infrastructure
  - la RD951 (catégorie 3 : bande affectée par le bruit : 100 m de part et d'autre de l'infrastructure).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20 pris pour application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et, au décret 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.

Pour les **bâtiments d'habitation**, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995, relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

11- Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et le décret du 29 juin 2001.

12- Loi relative à l'archéologie préventive du 01 août 2003.

### Article 3 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 1 à 13 des règlements de chacune des zones, sauf pour les interdictions, ne peuvent faire l'objet que par décision motivée de l'autorité compétente, d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### Article 4 - Autres dispositions

#### 1- Ouvrages techniques et particuliers

Sauf dispositions particulières mentionnées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation (art 5 – 6 – 7 – 8), de coefficient d'emprise au sol (art 9), de hauteur (art 10), d'aspect extérieur (art 11), de stationnement (art 12) et de coefficient d'occupation des sols (art 14) pour la réalisation :

- **Des ouvrages installations techniques** (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- **De certains ouvrages particuliers** tels que : clochers, mats, pylônes...dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

#### 2- Installations et travaux divers :

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soumis à **autorisation préalable** lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois pour :

- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ; les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

#### 3- Coupes et abattages d'arbres – défrichements :

##### Espaces boisés classés au PLU :

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à conserver sont reportés sur les documents graphiques, en superposition du zonage. Ce classement peut concerner :

- des surfaces (bois, ensemble de plantations à protéger) ;
- des linéaires (alignements d'arbres remarquables, haies bocagères à préserver) ;
- des éléments ponctuels (arbres isolés dont l'essence et le développement sont significatifs et dont l'impact dans le paysage est remarquable).

##### Effets de la disposition

Le classement de terrains en espace boisé au document graphique du PLU, au titre de l'art L 130-1 du code de l'urbanisme, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement prévues aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> livre III du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, à l'exception des coupes par catégories visées par l'arrêté préfectoral n° 2000-7415 du 18/10/2000.

**Les défrichements des terrains boisés non classés** dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

#### 4- Dispositions relatives aux espaces verts et au patrimoine repris au titre du L.123-1-5 III 2°

##### Espace d'Intérêt Paysager

Selon l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Il définit le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Cet outil permet la préservation **d'ensembles paysagers à caractère végétal, notamment des espaces verts**. L'identification et la localisation des espaces d'intérêt paysager permet de gérer les autorisations de construire tout en respectant les qualités du paysage existant.

Sur les documents graphiques, une trame spécifique représente les Espaces d'Intérêt Paysager (E.I.P.), en superposition du zonage.

#### Effets de la disposition

Sur les terrains couverts par un E.I.P., sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, notamment les équipements techniques liés aux différents réseaux, l'aménagement des berges, la protection contre les crues et les protections phoniques, les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Les voies d'accès et de sécurité peuvent également y être réalisées. En revanche, à compter de la date d'approbation du P.L.U., les nouvelles aires de stationnement (aérien et souterrain) ne sont pas autorisées dans les Espaces d'Intérêt Paysager.

La suppression partielle de ces espaces, causée par les aménagements énumérés ci-dessus, doit être compensée par une surface identique de plantations de qualité équivalente, dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Pour permettre les opérations de renouvellement urbain ou de recomposition d'îlots bâtis, l'adaptation de l'emprise d'un Espace d'Intérêt Paysager inscrite aux documents graphiques est autorisée sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :

- la suppression partielle de l'E.I.P. sera compensée par une surface équivalente aménagée, soit dans la continuité de la partie de l'EIP conservée, soit à proximité de celle-ci dans le cadre d'un projet d'ensemble ;
- l'aménagement paysager sera réalisé, soit dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante, soit en recherchant une composition d'ensemble présentant une qualité équivalente.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un Espace d'Intérêt Paysager délimité aux documents graphiques doit préalablement faire l'objet d'une déclaration au titre des installations et travaux divers, conformément aux articles L. 442-2 et R. 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La surface d'E.I.P. inscrite sur un terrain est prise en compte dans le calcul du pourcentage d'espaces libres à dominante végétale que le pétitionnaire est tenu d'aménager, conformément à l'article 13 du règlement.

#### **Elément de paysage**

Ces éléments sont identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Il peut s'agir **d'alignements d'arbres** ou d'arbres isolés de qualité, le plus souvent situés en milieu urbain ou de **cônes de vue**.

Ces éléments de paysage sont repérés aux documents graphiques

#### Effets de la disposition

La réglementation liée à cette disposition est identique à celle décrite ci-dessus. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux articles L.421-4 et R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme. De plus, tout élément de paysage supprimé doit être remplacé par un sujet de qualité similaire (essence et développement à terme) planté à proximité.

La liste des arbres et alignements de qualité concernés par ce dispositif figure dans la partie D-VI du présent document.

#### **Elément de patrimoine bâti**

Selon les termes de l'article **L.123-1-5 III 2°** du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Conformément à cet article, les éléments de patrimoine bâti, sont localisés sur les documents graphiques par le symbole ci-dessus, et sont identifiés dans la liste qui figure dans la partie "annexes" du présent document.

#### Effets de la disposition

En application des articles L 430-1, R 430-3 et R 430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° doit faire l'objet d'une autorisation préalable. De plus, en cas de permis de démolir, l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoirement consulté, à titre d'expert, dans le cadre d'un avis simple.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du P.L.U. dans sa partie "annexes" précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

Cette protection autorise l'évolution du bâti existant. Les projets prennent en compte les caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques et l'homogénéité de la composition urbaine dans laquelle le projet s'insère.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

#### **4- Lotissements :**

Les règles d'utilisation du sol des lotissements sont régies par l'article L 315- 2-1 du code de l'urbanisme, posant le principe de la caducité

des règles des lotissements après dix années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

En outre, 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 ou lot issu d'une division.

### 5- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du PLU

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et qui sont répertoriées sur une liste et sur les documents graphiques portés en annexe.

Les dispositions prévues au titre II du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols.

En particulier, le Plan Local d'Urbanisme ne préjuge pas de l'application de la législation et de la réglementation applicables aux installations et établissements classés, ou à la protection du patrimoine archéologique de la Commune.

**6- L'article L.111-3 du Code Rural** (article 204 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13/12/2000 modifiant l'article 105 de la loi d'orientation agricole du 09/07/1999) rappelé ci-dessous :

«Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis- à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés,

nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

### 7- Le permis de démolir est applicable sur le territoire de Sézanne

En application de l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, le **permis de démolir** a été institué dans l'ensemble des zones urbaines par **délibération du 5 octobre 2000**.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- Située dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

**8- Demeurent applicables les articles du Code de l'urbanisme et les autres législations, concernant notamment :**

- le sursis à statuer,
- le **droit de préemption urbain** instauré par la délibération du 1<sup>er</sup> juillet 1988,

- l'obligation de **déclaration préalable à l'installation de clôtures** instaurée par délibération du 07 février 2008,
- l'obligation de **déclaration préalable au ravalement de façades** instaurée par délibération du 26 mai 2015,
- La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit.

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices dont la signification est expliquée ci-dessous.

### Les zones urbaines dites « zones U »

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (Article R 123-5 du code de l'urbanisme).

Ces zones sont les suivantes :

**UA :** zone principalement destinée à l'habitat individuel et aux activités traditionnelles, comprenant la partie la plus ancienne de la ville.

**UB :** zone principalement destinée à l'habitat collectif situé principalement dans l'ancienne ZAC Saint-Pierre.

**UC :** zone destinée à l'habitat individuel et aux activités traditionnelles correspondant à la première extension de Sézanne notamment le faubourg Gohier, le faubourg de Broyes et le faubourg Notre-Dame.

La zone comporte le secteur suivant :

**UC(a) :** secteur de zone correspond aux faubourgs ceinturant le centre ancien.

**UD :** zone principalement destinée à l'habitat individuel.

La zone comporte les secteurs suivants :

**UD(a)** secteur à l'intérieur duquel la règle de hauteur est précisée par une cote rapportée au système NGF ;

**UD (c)** secteur de protection des captages d'eau potable ;

**UD (e)** secteur d'équipements comprenant l'hôpital, la cité scolaire, le cinéma, la maison des sports et des équipements de l'ancienne ZAC). Il est soumis à des prescriptions d'urbanisme particulières notamment pour l'implantation des constructions.

**UD (ec)** partie de la cité scolaire située dans le périmètre de captage ;

**UD (f)** secteur à l'intérieur duquel les sous-sols habitables ou utilisables en garage sont interdits ;

**UD (p)** secteur comportant des prescriptions particulières relatives à l'implantation, à la hauteur et à l'aspect des constructions (lotissement le Paradis) ;

**UD (v)** secteur destiné à accueillir l'aire d'accueil des gens du voyage.

**UE :** zone destinée aux activités économiques.

La zone comporte les secteurs suivants :

**UE(h)** secteur soumis à des prescriptions d'urbanisme particulières notamment d'implantation et d'emprise des constructions ;

**UE(p)** secteur correspondant à la zone d'activité des Petits Prés à l'intérieur de laquelle s'appliquent des prescriptions d'urbanisme spécifiques en « entrée de ville » conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme.

**UF :** zone destinée aux équipements publics de sports, loisirs et détente.

**UZ :** zone principalement destinée à l'habitat individuel situé anciennement dans la ZAC.

La zone comporte les secteurs suivants :

**(a)** secteur à l'intérieur duquel l'habitat comporte des prescriptions particulières ;

**(f)** secteur à l'intérieur duquel les sous-sols habitables ou utilisables en garage sont interdits.

### Les zones à urbaniser dites « zones AU »

- Zones 1AU selon le CU : 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 à urbaniser 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 à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

- Zones 2AU selon le CU : 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 n'ont

pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (Article R123-6 du code de l'urbanisme).

Ces zones sont les suivantes :

**1AUE** : zone d'extension partiellement équipée destinée aux activités économiques.

**1AUT** : zone d'extension partiellement équipée et destinée à l'habitat individuel via un projet d'aménagement d'ensemble au lieu-dit « les Tuileries ».

**1AUDe** : zone d'extension insuffisamment équipée destinée aux équipements.

### **Les zones agricoles dites « A »**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (Article R123-7 du code de l'urbanisme).

Est également autorisé en application du 2° de l'article R123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

La zone comporte les secteurs suivants :

**A(a)** à l'intérieur duquel les aérogénérateurs sont autorisés ;

**A(nc)** à l'intérieur aucune construction n'est permise

**A(sa)** à l'intérieur duquel les aérogénérateurs et les silos sont autorisés ;

**A(v)** secteur lié au vignoble de Champagne ;

**A(vc)** secteur de vignoble compris dans le périmètre de champs captant.

### **Les zones naturelles et forestières dites « Zones N »**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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 (Article R 123-8 du code de l'urbanisme).

La zone comporte les secteurs suivants :

**N(j)** secteur de jardins familiaux

**N (c)** secteur compris dans le périmètre du champ captant

**N (cim)** secteur réservé au cimetière et à son extension

**N (jc)** secteur de jardins familiaux situé dans le périmètre du champ captant

**N (h)** secteur d'habitat isolé

**N (t)** secteur destiné à la protection géologique des travertins

**N (zsc)** secteur identifiant la zone protégée de la Natura 2000

### **Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte en outre :**

- **EBC** ou espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage à l'aide d'une trame constituée de cercles au centre de carrés, auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et des autres législations et réglementations en vigueur les concernant (article L130-1 et suivants code de l'urbanisme).
- **ER** ou emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts visés à l'article L 123-1 8° du code de l'urbanisme et énumérés en annexe du PLU. Ils sont repérés au plan à l'aide d'une trame carrée et d'un cercle numéroté et sont répertoriés en annexe n° 2 du règlement.
- Eléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°.

**Eléments bâtis** : le P.L.U protège, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les éléments de patrimoine remarquables (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation de l'histoire de la Ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité. Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, en application de l'article L.123-1-5 III 2° devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R421-23. La liste de ces éléments de patrimoine remarquables figure en annexe au présent règlement; et ils sont désignés au document graphique. La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est interdite; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit

conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

#### **Éléments d'Intérêt Paysager (EIP)**

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement repérés au document graphique N3.1 sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

L'arrachage partiel ou total des végétaux repérés doit être subordonné à la délivrance d'une autorisation (R421-23). Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement par des plantations nouvelles par exemple).

Ces zones sont inconstructibles à l'exception des édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone. Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.



# VOLET 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



**Caractère de ces zones :**

Les zones urbaines couvrent non seulement les terrains déjà urbanisés, mais aussi ceux qui sont équipés en voiries et réseaux divers, ou qui le seront à court terme par la commune. Les terrains sont donc immédiatement constructibles.

Les zones urbaines du PLU sont les suivantes :

- UA :** zone principalement destinée à l'habitat individuel et aux activités traditionnelles, comprenant la partie la plus ancienne de la ville.
- UB :** zone principalement destinée à l'habitat collectif situé principalement dans l'ancienne ZAC Saint-Pierre et Sablons.
- UC :** zone destinée à l'habitat individuel et aux activités traditionnelles correspondant à la première extension de Sézanne notamment le faubourg Gohier, le faubourg de Broyes et le faubourg Notre-Dame.
- (b) :** secteur de zone correspond aux faubourgs ceinturant le centre ancien.
- UD :** zone principalement destinée à l'habitat individuel.
- (a) secteur à l'intérieur duquel la règle de hauteur est précisée par une cote rapportée au système NGF ;*
- (c) secteur de protection des captages d'eau potable ;*
- (e) secteur d'équipements comprenant l'hôpital, la cité scolaire, le cinéma, la maison des sports et des équipements de l'ancienne ZAC). Il est soumis à des prescriptions d'urbanisme particulières notamment pour l'implantation des constructions ;*
- (ec) partie de la cité scolaire située dans le périmètre de captage ;*
- (f) secteur à l'intérieur duquel les sous-sols habitables ou utilisables en garage sont interdits ;*
- (p) secteur comportant des prescriptions particulières relatives à l'implantation, à la hauteur et à l'aspect des constructions (lotissement le Paradis) ;*
- (v) secteur destiné à accueillir l'aire d'accueil des gens du voyage.*
- UE :** zone destinée aux activités économiques.
- (h) secteur soumis à des prescriptions d'urbanisme particulières notamment d'implantation et d'emprise des constructions ;*
- (p) secteur correspondant à la zone d'activité des Petits Prés à l'intérieur de laquelle s'appliquent des prescriptions d'urbanisme spécifiques en « entrée de ville » conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme.*
- UF :** zone destinée aux équipements publics de sports, loisirs et détente.
- UZ :** zone principalement destinée à l'habitat individuel situé anciennement dans la ZAC.
- (a) secteur à l'intérieur duquel l'habitat comporte des prescriptions particulières ;*
- (f) secteur à l'intérieur duquel les sous-sols habitables ou utilisables en garage sont interdits.*



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone délimite le noyau ancien de Sézanne correspondant en grande partie au site inscrit du centre ancien. Elle est caractérisée par une typologie de centre bourg occupé principalement par un bâti ancien et dense, le plus souvent implanté à l'alignement du domaine public et ne dépassant pas 3 niveaux en général. Cette zone présente une diversité de fonctions : habitat, services, commerces, équipements publics...

### Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ;
- les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
- les installations et travaux divers au sens de l'article R.421-19 à R421-22 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et au titre du L.123.1.5 III 2° ;
- Les enseignes, pré-enseignes, publicités sont soumises aux règles prescrites par le Règlement Local de Publicité qui sera annexé au présent PLU après approbation.
- Des recommandations données à titre de conseil figurent au Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères (CRAP) (cf. document 5e : annexes complémentaires)

Le glossaire situé en fin du document reprend notamment les termes marqués d'une \*.

### ARTICLE UA.1

#### occupations et utilisation du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les constructions et installation à usage agricole et viticole,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets... à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique de déchets ou de compostage,
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes non couverts, les Habitations Légères de Loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés,
- La création d'antennes ou de pylônes sauf si ces installations sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, pompiers...).

### ARTICLE UA.2

#### occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, les entrepôts, les activités ou constructions artisanales, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Le stationnement de caravanes isolées, à condition d'être situées dans les bâtiments, remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane par terrain.

## ARTICLE UA.3

### conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès

#### 3.1/ Accès\*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes à la circulation est limité à un seul. Un accès supplémentaire pourra être autorisé sous réserve que les mesures de sécurité et d'intégration architecturale soient respectées.

Cas particulier : le long des mails suivants :

- mail de Marseille, mail de Provence, mail du Mont-Blanc, la création de tout nouvel accès automobile est interdit sauf si la propriété foncière ne peut être desservie depuis une autre voie. Dans ce cas, un seul accès pourra être autorisé dans la mesure où il ne modifie pas la configuration existante des mails.
- mail des Religieuses, mail des Cordeliers, mail des Acacias, la création de tout nouvel accès automobile est interdite.

#### 3.2/ Voirie\*

Les voies d'accès doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

## ARTICLE UA.4

### conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 4.1 / Alimentation en eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

#### 4.2/ Assainissement

Les raccordements eau et assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et du règlement sanitaire de la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais.

Tout raccord au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la Commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisées selon un système séparatif. Il est formellement interdit de les mélanger.

##### Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

##### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalable entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ses effluents.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement intercommunal.

#### Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire ou de l'aménageur qui doit réaliser, sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'impossibilité technique avérée de réaliser le traitement des eaux sur la parcelle, les constructions ou installations pourront être raccordées au réseau public s'il existe.

#### **4.3/ Réseaux électriques, de gaz ou de téléphone**

Les raccordements aux réseaux ainsi que les extensions doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.4/ Collecte des déchets urbains**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou projet d'habitat collectif, de même que les équipements publics et/ou collectifs doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi qu'un local ou emplacement réservé au stockage des containers d'ordures et du tri sélectif.

## **ARTICLE UA.5**

### **superficie minimale des terrains**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UA.6**

### **implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

#### **6.1/ Règles générales**

##### **Pour les équipements publics et/ou collectifs**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 1,5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

##### **Pour les autres constructions**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en tous points à l'alignement\* des voies ou des limites d'emprises publiques.

En outre, les annexes\* et dépendances\* seront situées à l'arrière du front bâti donnant sur la voie.

Cette règle s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

Les dépendances\* devront être construites à l'arrière du front bâti\*.

#### **6.2/ Règles particulières**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait lorsque des murs implantés à l'alignement présentent un intérêt patrimonial, architectural ou paysager.

L'extension\* des constructions existantes implantées à l'alignement\* ou en recul de l'alignement est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

Dans tous les cas, la continuité de l'alignement sur rue doit être marquée, au ras de l'alignement et sur la partie restante du linéaire de façade du terrain, par une clôture telle que visée à l'article 11.

### 6.3/ Règles particulières liées aux mails des Religieuses et des Cordeliers

Les constructions nouvelles devront être construites, en tout ou partie, à la limite de l'emprise publique (sur la limite ou adossées à la clôture) et leur hauteur, mesurée au faitage, ne pas dépasser la hauteur des murs de clôtures.

Cette règle ne s'applique pas aux terrains qui ne possèdent qu'un accès unique donnant sur le mail.

### 6.4/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif,
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

## ARTICLE UA.7

### implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7.1/ Règles

Les dispositions de cet article s'appliquent aux limites\* séparatives et aux limites de fonds.

#### Pour les équipements publics et/ou collectifs

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit avec un recul minimum de 3 m.

#### Pour les autres constructions

##### Pour les parcelles dont la largeur maximale est de 12m :

- Les constructions nouvelles sur rue (dont extensions\*) doivent être implantées en tous points d'une limite\* séparative latérale à l'autre afin de constituer un front bâti continu\*.
- Les constructions nouvelles (constructions principales, extensions\*, annexes\* et dépendances\* situées à l'arrière du front bâti continu seront implantées :
  - Soit d'une limite latérale à l'autre,
  - Soit sur une seule des limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul par rapport à l'autre limite séparative latérale sera de 3m minimum.
  - En limite de fond de parcelle, les constructions seront implantées soit en limite, soit avec un recul minimum de 3m par rapport aux limites.

##### Pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 12m :

- Les constructions nouvelles (dont extensions\*) sur rue seront implantées en tous points :
  - Soit sur les limites latérales aboutissant aux voies,
  - Soit sur une seule des limites séparatives latérales.

Toutefois dans tous les cas, la continuité de l'alignement\* sur rue doit être assurée.

Dans ce cas, la continuité bâtie sur rue devra être marquée, au ras de l'alignement et sur la partie restante du linéaire de façade du terrain, par un mur plein d'une hauteur de 2 m minimum, percé ou non d'un accès piéton et/ou automobile.

En outre, le recul par rapport à l'autre limite séparative latérale sera de 3m minimum.

- Les constructions nouvelles (constructions principales\*, extensions\*, annexes\* et dépendances\*) situées à l'arrière de ce front bâti\* seront implantées :
  - Soit d'une limite latérale à l'autre,
  - Soit sur une seule des limites séparatives latérales.  
Dans ce cas, le recul par rapport à l'autre limite séparative aboutissant à la voie sera de 3 m minimum.

En limite de fond de parcelle, ces constructions seront implantées soit en limite, soit avec un recul minimum de 3m.

**De manière générale, pour les fonds de terrains donnant sur les mails**, l'implantation en limite de parcelle est autorisée pour les constructions (quelle que soit leur nature) s'il existe un mur plein et si leur hauteur mesurée au faitage n'excède pas la hauteur des murs de clôture.

#### 7.2/ **Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif,
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

### **ARTICLE UA.8**

#### **implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE UA.9**

#### **emprise au sol**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE UA.10**

#### **hauteur maximale des constructions**

#### 10.1/ **Règles**

##### **Pour les équipements publics et/ou collectifs**

L'objectif permanent d'intégration harmonieuse de ces constructions dans l'environnement urbain devra conduire à limiter et définir leur hauteur selon leur nature et dans le respect des règles d'accueil du public et de sécurité.

##### **Pour les autres constructions**

#### 10.1.1 **Pour les constructions nouvelles :**

Pour les constructions nouvelles édifiées sur rue :

La hauteur\* des constructions doit être comprise entre 1 niveau\* + combles et 3 niveaux + combles (aménageables ou non).

Pour les constructions nouvelles édifiées à l'arrière du front bâti sur rue :

La hauteur des constructions est limitée à 1 niveau + combles (aménageables ou non).

Règles particulières liées aux mails des Cordeliers et des Religieuses

La hauteur des constructions en limite des mails, sera mesurée au faitage ne devra pas dépasser la hauteur des murs de clôtures.

#### 10.1.2 **Pour les constructions existantes :**

L'extension des constructions est autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.

#### 10.2/ **Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif,
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

## ARTICLE UA.11

### aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

#### 11.1/ Conditions générales

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

Le traitement des façades implique une harmonie d'ensemble. De même, les annexes\* et dépendances\* seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux, notamment la nature des matériaux et les couleurs des façades, des toitures, des menuiseries et des ferronneries.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer au caractère architectural du centre-ville.

Les couleurs des revêtements extérieurs, enduits, menuiseries, ferronneries... seront choisies dans le **nuancier communal visible en mairie et présent dans le document 5d "cahier de recommandations architecturales et paysagères"**. Les blancs purs RAL 9003, RAL 9010 et RAL 9016 sont interdits.

Pour des raisons techniques et/ou fonctionnelles (et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement) les équipements publics et/ou collectifs pourront observer des règles différentes de toutes celles édictées ci-après.

---

#### Façades

**Les façades des nouvelles constructions et la rénovation ou ravalement des façades existantes doivent présenter par leur composition, notamment par les décrochés de toitures, le rythme des ouvertures ou les couleurs, des séquences clairement affirmées soulignant la verticalité afin de préserver le rythme du front bâti de la voie dans laquelle elles s'insèrent.**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...). Les enduits doivent avoir un aspect "grain fin" (gratté, lissé...).

Les détails architecturaux des façades tels que bandeau<sup>1</sup>, niche<sup>2</sup>, corniche<sup>3</sup>, ferronnerie, élément de décor... présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Les appareillages en brique (jambage, encadrement de baies...) doivent être conservés voire (re)créés (selon les cas). La brique sera de couleur rouge vieilli. Les briques en placage sont interdites.

N'étant pas un matériau traditionnel sézannais, le bois est toléré à condition que son usage reste minoritaire en façade.

Les dépendances tout bois (peint ou non), en plastiques, en métal sont interdites.

#### Ouvertures

Les volets et menuiseries en bois seront peints ou lazurés suivant les couleurs du nuancier communal.

Les volets roulants, les stores extérieurs, les brises soleil... sont interdits.

Les fenêtres visibles depuis la rue doivent être plus hautes que larges et avec des petits bois extérieurs divisant le vitrage en éléments eux-mêmes plus hauts que larges.

Le rapport hauteur sur largeur doit être au minimum de 1,5 sauf pour les fenêtres des combles.

---

<sup>1</sup> Large moulure plate ou bombée.

<sup>2</sup> Renforcement dans un mur pouvant recevoir une statue ou tout autre objet de décoration.

<sup>3</sup> Ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constitue le couronnement d'une façade ou sépare le rez-de-chaussée des niveaux supérieurs.

## Toitures

### Pentes

Les toits des constructions principales doivent avoir une pente comprise entre 40° et 55°.

Les dépendances et annexes auront une pente de toit comprise entre 25° et 45°.

Pour certaines constructions particulières (telles vérandas\*, piscines, serres, marquises\*, ...) une pente autre que celles admises dans la zone pourra être acceptée sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Pour les constructions à usage d'équipement notamment socioculturel, sanitaire, scolaire ou sportif... la pente des toitures peut être minorée jusqu'à une pente minimale de 18°, en fonction d'impératifs techniques ou fonctionnels et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Pour toute construction, excepté pour les bâtiments publics ou collectifs, les toitures-terrasses sont interdites.

Néanmoins, elles peuvent être autorisées dans le cas de liaison entre deux constructions et dans le cas de la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant comportant une toiture-terrace. Le niveau supérieur de l'acrotère devra, néanmoins, rester en dessous du niveau de l'égout des toitures attenantes.

Les toits à 4 pans sont interdits sauf pour les constructions présentant une ligne de faîtage dont le linéaire principal est supérieur aux deux tiers du linéaire de la façade qui lui est parallèle.

Les toitures monopentes sont interdites sur les constructions principales et les annexes non adossées à une autre construction ou à une paroi plus haute que le faîtage du toit sauf rénovation à l'identique d'une toiture monopente existante ou pour les extensions d'une construction existante.

### Matériaux

Le matériau de couverture pour les constructions existantes à rénover ou à étendre, de même que celles à construire sera identique sur l'ensemble de la toiture.

Sont interdites les toitures reprenant des matériaux ayant l'aspect de :

- tuiles à fort galbe du type canal ou romane (à emboîtement ou recouvrement) ou du type flamande ou à panne,
- tuiles à relief marqué du type tuiles à côtes losangée,
- tuiles présentant un "assemblage" de moins de 19 unités au m<sup>2</sup>,
- matériaux ayant des couleurs trop éloignées des teintes locales traditionnelles à savoir : noir / bleu / rose / jaune,
- tôles ondulées / fibrociment

Sont autorisées les toitures reprenant des matériaux ayant l'aspect de :

- tuiles plates à recouvrement présentant plus 50 unités par m<sup>2</sup> ou les tuiles plates à emboîtement présentant plus 19 unités par m<sup>2</sup>,
- zinc patiné, acier galvanisé.
- ardoise.

Dans certains cas et sous couvert d'acceptation par le service urbanisme, le remplacement des tuiles à côte existantes pourra se faire à l'identique par des tuiles à côtes de teinte « vieillie » ou « rustique ».

Les petites tuiles plates traditionnelles devront être remplacées par des tuiles plates de mêmes types (recouvrement / emboîtement) présentant plus 50 unités par m<sup>2</sup> et de teinte "vieillie", "rustique".

Pour certaines constructions particulières (telles vérandas, piscines, serres...) des matériaux autres que ceux admis dans la zone pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

### Ouvrages de toiture

Les ouvertures seront constituées :

- soit par des châssis de toits non accolés posés dans la pente du toit qui devront avoir une dimension maximale de 0,8 x 1 m, et être encastrés et positionnés dans le sens de la hauteur (une dérogation sera acceptée dans le cas particulier de dispositif de désenfumage ou de sécurité).
- soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.

Chassis de toit et lucarnes devront être axés sur les baies des façades.

Les chiens-assis, fenêtre rampantes et outeaux sont interdits.

---

### Energies nouvelles

---

L'installation de capteurs vitrés, de panneaux photovoltaïques ou de tout autre installation permettant de capter les énergies est autorisée uniquement au niveau du sol ou sur des annexes ou dépendances (vérandas, auvents\*s...) non visibles depuis l'espace public. Ils seront implantés selon une forme géométrique simple et régulière.

PAC et climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

La hauteur maximale d'implantation de ces équipements, comptée à partir du niveau moyen du sol jusqu'à la partie supérieure du panneau ne devra pas dépasser 2,50 m dans le cas d'une implantation au niveau du sol et 6 m dans le cas d'une implantation sur vérandas ou auvents\*.

---

### Clôtures\*

---

Les clôtures constituées de béton préfabriqué, de matériaux plastiques, de panneaux bois ou de matériaux composites sont interdites.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

Les murs de pierres traditionnels, les grilles et éléments de ferronnerie anciens existants... doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique ou en reprenant les modèles de clôtures traditionnelles présentes dans la zone.

Seuls les percement nécessaires à l'accès des constructions ou à l'installations des boitiers réseaux sont admis.

#### Clôtures sur voie ou emprise publique

Les clôtures devront être constituées par un mur maçonné plein d'une hauteur minimale de 2m.

*Cependant, sur les mails des Acacias, des Religieuses et des Cordeliers, les clôtures, séparant le domaine public du domaine privé, seront constituées par un mur plein d'une hauteur égale à 2 m.*

Néanmoins, des dispositions différentes seront possibles dans le cas de la réfection ou du prolongement des clôtures anciennes existantes. Les murs de clôture anciens, les grilles et éléments de ferronnerie anciens... séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux originels.

#### Clôture sur limite séparative

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m (par rapport au niveau naturel du sol de la propriété). Sur les limites séparatives, seuls sont autorisés les murs maçonnés, les grillages et les haies vives.

---

### Enseignes, devantures, vitrines, pré-enseignes, publicité...

---

Il s'agira de :

- respecter la cohérence des façades d'origine : harmoniser les vitrines commerciales d'une même façade (apparence, enseignes, teintes), et même si la façade est partagée entre plusieurs parcelles. Lorsqu'un commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter l'architecture de chacun des bâtiments, des parties pleines maçonnées devront être créées entre chaque immeuble.
- respecter la composition verticale de la façade, son architecture et maintenir la modénature existante. Coonservr la porte d'entrée de l'immeuble et ne pas condamner l'accès à l'étage. L'enduit de façade doit couvrir tous les niveaux sauf en présence d'une devanture ancienne en bois ou si le rez-de-chaussée d'origine est traité en soubassement. Les arcs, linteaux, jambages... en pierre ou brique existants ne seront ni supprimés, ni déplacés.
- En complément : voir le **Règlement Local de Publicité** qui sera annexé au PLU après approbation.

**ARTICLE UA.12****stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) devra être prévu pour les immeubles d'habitation et les bureaux ainsi que pour les équipements collectifs et/ou publics sous forme de local fermé ou de places de stationnement matérialisées avec dispositifs.

Dans le cas de la construction de logements, il est demandé, au-delà de 2 logements créés : 1 places de stationnement par logement.

Dans le cas de réhabilitation de logements, il est demandé, au-delà de 5 logements : 1 place de stationnement par logement sur l'espace privé.

**ARTICLE UA.13****espaces libres et plantations**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III 2° du Code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions spécifiques énoncées au chapitre 6 "annexe" du présent règlement.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de stationnement. Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m.

Les essences végétales mentionnées au document "que planter" (cf. 5e : annexes complémentaires) sont préconisées.

**ARTICLE UA.14****coefficient d'Occupation des Sols**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE UA.15****performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

Les PAC et les climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

Ainsi, il est recommandé de :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE UA.16****infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

En outre, les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de téledistribution... doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles depuis l'extérieur des édifices. La réalisation de voies nouvelles ou la réfection de voies existantes doit s'accompagner de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine principalement occupée par l'habitat collectif réparti dans la commune. Ont été intégrées à la zone UB, les zones d'habitat collectif de l'ancienne ZAC Saint-Pierre.

### Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ;
  - les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable ;
  - les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
  - les installations et travaux divers au sens de l'article R.421-19 à R421-22 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable ;
  - 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 ou lot issu d'une division ;
  - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et au titre du L.123.1.5 III 2° ;
  - Application du L.123-1-5 III 2° voir p6 et prescriptions en partie « annexe » du présent règlement ;
  - Les enseignes, pré-enseignes, publicités sont soumises aux règles prescrites par le Règlement Local de Publicité qui sera annexé au présent PLU après approbation ;
  - Des recommandations données à titre de conseil figurent au Cahier de Recommandations Architecturales et et Paysagères (CRAP) (cf. document 5e : annexes complémentaires) ;
- Le glossaire situé en fin du document reprend notamment les termes marqués d'une \*.

### ARTICLE UB.1

#### Occupations et utilisation du sol interdites

- les constructions et installations à usage industriel,
- les constructions et installations à usage artisanal,
- les constructions à usage agricole et viticole,
- les constructions à usage hôtelier,
- Les entrepôts,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets... à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique de déchets ou de compostage,
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes non couverts, les Habitations Légères de Loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés,
- La création d'antennes et de pylônes sauf si ces installations sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, pompiers...).

### ARTICLE UB.2

#### Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admises, sous conditions, les occupations et les utilisations du sol suivantes :**

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- les constructions à usage de commerces, de bureau ou services à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés par une construction admise, par la réalisation d'une installation souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci.

## **ARTICLE UB.3**

### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès**

#### **3.1/ Accès\***

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.2/ Voirie\***

Les voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de manœuvrer aisément.

## **ARTICLE UB.4**

### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **4.1/ Alimentation en eau**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

#### **4.2/ Assainissement**

Les raccordements eau et assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et du règlement sanitaire de la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais.

Tout raccord au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la Commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisées selon un système séparatif. Il est formellement interdit de les mélanger.

##### Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

##### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalable entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ses effluents.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement intercommunal.

#### Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire ou de l'aménageur qui doit réaliser, sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'impossibilité technique avérée de réaliser le traitement des eaux sur la parcelle, les constructions ou installations pourront être raccordées au réseau public s'il existe.

#### **4.3/ Réseaux électriques, de gaz ou de téléphone**

Les raccordements aux réseaux ainsi que les extensions doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.4/ Collecte des déchets urbains**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou projet d'habitat collectif, de même que les équipements publics et/ou collectifs doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi qu'un local ou emplacement réservé au stockage des containers d'ordures et du tri sélectif.

### **ARTICLE UB.5**

#### **Superficie minimale des terrains**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE UB.6**

#### **implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1/ Règles générales**

##### **Pour les équipements publics et/ou collectifs**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 1,5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

##### **Pour les autres constructions**

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement\* en observant une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5m.

Dans la marge de recul, les saillies sur les constructions existantes à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition que leur épaisseur ne dépasse pas 2,40m et que leur emprise cumulée soit inférieure au tiers de la façade ou du pignon sur laquelle elles se développent.

L'extension d'une construction déjà implantée à moins de 5 m de la limite d'emprise publique est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée se substitue à l'alignement.

#### **6.2/ Règles particulières à l'avenue de la Résistance**

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 25m comptés depuis l'axe de la voie.

#### **6.3/ Autres règles particulières**

Le long de la rue et de la place Saint-Exupéry et le long de la rue et de la place Blériot, les constructions devront être implantées en recul de la limite d'emprise publique.

#### 6.4/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif,
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

### ARTICLE UB.7

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond

##### 7.1/ Règles générales

Les dispositions de cet article s'appliquent aux limites séparatives et aux limites de fonds.

**Pour les équipements publics et/ou collectifs**, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites.

##### **Pour les autres constructions**

Les constructions principales\* et annexes\* doivent être implantées en recul des limites séparatives en observant une distance au moins égale à leur hauteur ( $D \geq H$ ).

Dans la marge de recul, les saillies sur les constructions existantes à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition que leur épaisseur ne dépasse pas 0,80m et que leur emprise soit inférieure au tiers de la façade ou du pignon sur laquelle elles se développent.

Les dépendances\* (dont les garages) peuvent s'implanter le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée en tous points ne dépasse pas 3,50m.

##### 7.2/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif,
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

### ARTICLE UB.8

#### implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës comportant des ouvertures doit être au moins égale à  $H/2$  avec un minimum 6 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis-à-vis ne comportant pas d'ouvertures.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.

### ARTICLE UB.9

#### emprise au sol

N'est pas réglementé.

**ARTICLE UB.10****hauteur maximale des constructions****10.1/ Règles générales**

**Pour les équipements publics et/ou collectifs** : la hauteur\* n'est pas réglementée.

**Pour les autres constructions**

- La hauteur\* maximale des dépendances implantées sur les limites séparatives est limitée à 3,50 m en tous points de la construction.
- La hauteur maximale des autres constructions est de 3 niveaux.

**10.2/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif,
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.
- à l'extension dans la limite de la hauteur des constructions existantes et régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

**ARTICLE UB.11****aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****11.1/ Conditions générales**

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

Le traitement des façades implique une harmonie globale particulièrement pour les immeubles dont le traitement implique un traitement d'ensemble.

De même, les annexes\* et dépendances\* seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux, notamment la nature des matériaux et les couleurs des façades, des toitures, des menuiseries et des ferronneries.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

Les couleurs des revêtements extérieurs, enduits, menuiseries, ferronneries... seront choisies dans le **nuancier communal visible en mairie et présent dans le document 5d "cahier de recommandations architecturales et paysagères"**. Les blancs purs RAL 9003, RAL 9010 et RAL 9016 sont interdits.

Pour des raisons techniques et/ou fonctionnelles (et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement) les équipements publics et/ou collectifs pourront observer des règles différentes de toutes celles édictées ci-après.

**Façades**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...). Les enduits seront d'aspect "grain fin" (gratté, lisse...). N'étant pas un matériau traditionnel sézannais, le bois est toléré à condition que son usage reste minoritaire en façade.

Les dépendances en matériaux plastiques et en métal sont interdites.

Les complexes ou matériaux permettant l'isolation pour l'extérieur sont autorisés.

**Ouvertures**

Les volets et menuiseries en bois seront peints ou lazurés suivant les couleurs du nuancier communal.

### **Les volets roulants**

#### Sur les constructions nouvelles :

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit installé à l'intérieur de la construction. Des volets battants sont conseillés.

#### Sur les constructions existantes :

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit installé, en priorité, à l'intérieur de la construction. Si le coffre est externe, il ne devra pas faire saillie de l'embrasure.

---

## **Toitures**

---

### **Pentes**

Les toits des constructions (y compris annexes et dépendances) doivent avoir une pente comprise entre 25° et 45°.

Pour certaines constructions particulières (telles vérandas, piscines, serres, marquises...) des pentes autres que celles admises dans la zone pourront être acceptées sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Pour les constructions à usage d'équipement collectif notamment socioculturel, sanitaire, scolaire ou sportif... la pente des toitures peut être minorée jusqu'à une pente minimale de 18°, en fonction d'impératifs techniques ou fonctionnels et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toits végétalisés sont autorisés jusqu'à 12° de pente.

Les toitures monopentes sont interdites sur les constructions principales et les annexes non adossées à une autre construction ou à une paroi plus haute que le faitage du toit sauf rénovation à l'identique d'une toiture monopente existante ou pour les extensions d'une construction existante.

Les toits à 4 pans sont interdits sauf pour les constructions présentant une ligne de faitage dont le linéaire principal est supérieur aux deux tiers du linéaire de la façade qui lui est parallèle.

### **Matériaux**

Le matériau de couverture pour les constructions existantes à rénover ou à étendre, de même que celles à construire sera identique sur l'ensemble de la toiture.

La tôle ondulée est interdite.

### **Ouvrages de toiture**

Les ouvertures seront constituées :

- soit par des châssis de toits posés dans la pente du toit et encastrés.
- soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.

Les chiens-assis, fenêtre rampantes et outeaux sont interdits. Les châssis de toits doivent avoir une dimension maximum de 0,8 x 1 m, être encastrés et positionnés dans le sens de la hauteur (une dérogation sera acceptée dans le cas particulier de dispositif de désenfumage ou de sécurité).

---

## **Energies nouvelles**

---

L'installation de capteurs vitrés, de panneaux photovoltaïques ou de tout autre installation permettant de capter les énergies est autorisée uniquement au niveau du sol ou sur des toitures si possible non visibles depuis l'espace public. Ils seront implantés selon une forme géométrique simple et régulière.

PAC et climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

La hauteur maximale d'implantation de ces équipements, comptée à partir du niveau moyen du sol jusqu'à la partie supérieure du panneau ne devra pas dépasser 2,50 m dans le cas d'une implantation au niveau du sol. La hauteur est libre dans le cas d'une implantation en toiture.

---

### Clôtures\*

---

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie établi ou non sur un mur bahut n'excédant pas 1 m de haut doublé ou non d'une haie vive,
- soit par une haie vive.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m excepté les cas de prolongement ou de reconstruction de murs existants.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m (par rapport au niveau naturel du sol de la propriété), quelle que soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives.

Les clôtures constituées de béton préfabriqué et de matériaux plastiques sont interdites. Les clôtures en panneaux bois ou matériaux composites sont autorisées si non visibles depuis rue.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

---

### Enseignes, devantures, vitrines, pré-enseignes, publicité...

---

Il s'agira de :

- respecter la cohérence des façades d'origine : harmoniser les vitrines commerciales d'une même façade (apparence, enseignes, teintes), et même si la façade est partagée entre plusieurs parcelles. Lorsqu'un commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter l'architecture de chacun des bâtiments, des parties pleines maçonnées devront être créées entre chaque immeuble.
- respecter la composition verticale de la façade, son architecture et maintenir la modénature existante. Conserver la porte d'entrée de l'immeuble et ne pas condamner l'accès à l'étage. L'enduit de façade doit couvrir tous les niveaux sauf en présence d'une devanture ancienne en bois ou si le rez-de-chaussée d'origine est traité en soubassement. Les arcs, linteaux, jambages... en pierre ou brique existants ne seront ni supprimés, ni déplacés.
- En complément : voir le **Règlement Local de Publicité** qui sera annexé au PLU après approbation.

## ARTICLE UB.12

### stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- par logement et sur le domaine privé, il faut au minimum 2 places de stationnement couvertes ou non et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche 4 logements pour les visiteurs.
- pour les autres utilisations et occupations du sol, le nombre nécessaire de places de stationnement doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.
- Le stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) devra être prévu pour les immeubles d'habitation et les bureaux ainsi que pour les équipements collectifs et/ou publics sous forme de local fermé ou de places de stationnement matérialisées avec dispositifs.

## ARTICLE UB.13

### espaces libres et plantations

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de stationnement. Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espace vert collectif planté d'arbres de haute tige.

Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé devra facilement être accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

Les essences végétales mentionnées au document "que planter" (cf. 5e : annexes complémentaires) sont préconisées.

Si le local poubelle n'est pas intégré dans le bâtiment, il devra être masqué par un écran végétal ou tout autre dispositif du type palissade.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III 2° du Code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions spécifiques énoncées au chapitre 6 "annexe" du présent règlement.

## **ARTICLE UB.14**

### **coefficient d'Occupation des Sols**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UB.15**

### **performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

Les PAC et les climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

Ainsi, il est recommandé de :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **ARTICLE UB.16**

### **infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

En outre, les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution... doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles depuis l'extérieur des édifices. La réalisation de voies nouvelles ou la réfection de voies existantes doit s'accompagner de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone de faubourgs qui ceinture le centre historique.

Elle est caractérisée par une typologie composée principalement par un bâti ancien et dense, le plus souvent implanté à l'alignement du domaine public, mais néanmoins plus bas que celui présent dans le centre ancien voisin.

Cette zone combine depuis toujours de l'habitat, des commerces, des services et des activités.

Elle comprend un secteur de zone :

**(a)** correspondant au faubourg Notre-Dame ainsi qu'à une partie de la rue de Paris et de la rue d'Épernay dans sa partie haute. Dans ces secteurs, le tissu bâti s'apparente à celui de la zone UA. La hauteur des constructions y est plus élevée que dans le reste de la zone.

Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ;
- les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
- 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 ou lot issu d'une division.
- les installations et travaux divers au sens de l'article R.421-19 à R421-22 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et au titre du L.123.1.5 III 2° ;
- L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres. En application de ce texte et de l'article R111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon les arrêtés préfectoraux du 24/01/2001 et 21/01/2004. Ainsi, dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, les nouvelles constructions à usage d'habitation, devront respecter les normes fixées par les arrêtés préfectoraux.
- Les enseignes, pré-enseignes, publicités sont soumises aux règles prescrites par le Règlement Local de Publicité qui sera annexé au présent PLU après approbation.
- Des recommandations données à titre de conseil figurent au Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères (CRAP) (cf. document 5e : annexes complémentaires)

Le glossaire situé en fin du document reprend notamment les termes marqués d'une \*.

### ARTICLE UC.1

#### Occupations et utilisation du sol interdites

- les constructions et installations à usage industriel,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets... à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique de déchets ou de compostage,
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes non couverts, les Habitations Légères de Loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés,
- La création d'antennes ou de pylônes sauf si ces installations sont liées à la sécurité publique.

### ARTICLE UC.2

#### Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou

de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- les constructions à usage artisanal, commercial, agricole ou viticole sous réserve qu'elles ne créent ou n'aggravent pas des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par une construction admise, la réalisation d'une installation souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci.

## **ARTICLE UC.3**

### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès**

#### **3.1/ Accès\***

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes à la circulation est limité à un seul. Un accès supplémentaire pourra être autorisé sous réserve que les mesures de sécurité et d'intégration architecturale soient respectées.

#### **3.2/ Voirie\***

Les voies d'accès doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

## **ARTICLE UC.4**

### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **4.1 / Alimentation en eau**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

#### **4.2/ Assainissement**

Les raccordements eau et assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et du règlement sanitaire de la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais.

Tout raccord au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la Commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit de les mélanger.

##### Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

##### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalable entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ses effluents.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement intercommunal.

#### Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire ou de l'aménageur qui doit réaliser, sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'impossibilité technique avérée de réaliser le traitement des eaux sur la parcelle, les constructions ou installations pourront être raccordées au réseau public s'il existe.

#### **4.3/ Réseaux électriques, de gaz ou de téléphone**

Les raccordements aux réseaux ainsi que les extensions doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.4/ Collecte des déchets urbains**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou projet d'habitat collectif, de même que les équipements publics et/ou collectifs doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi qu'un local ou emplacement réservé au stockage des containers d'ordures et du tri sélectif.

## **ARTICLE UC.5**

### **Superficie minimale des terrains**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UC.6**

### **implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

#### **6.1/ Règles générales**

##### **Pour les équipements publics et/ou collectifs**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement\* des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

##### **Pour les autres constructions**

#### **6.1.1 Les constructions nouvelles doivent s'implanter :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement\* des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

Dans ce cas, la continuité bâtie sur rue devra être marquée, au ras de l'alignement et sur la partie restante du linéaire de façade du terrain, par une cloture définie à l'article UC11.

Les dépendances\* devront être construites à l'arrière du front bâti\*.

#### **6.1.2 Sur les ruisseaux des Auges et du Vé à ciel ouvert, aucune construction n'est autorisée.**

**6.1.3 Sur les ruisseaux des Auges et du Vé busés, les constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles n'entravent pas l'écoulement des eaux et qu'elles respectent les prescriptions techniques et d'entretien du cours d'eau.**

## 6.2 / Règles particulières à certaines rues de la zone UC et au secteur UC(a) :

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent s'implanter au ras de l'alignement avec la voie le long des rues suivantes :

- rue Notre Dame,
- rue d'Epervain,
- rue de Châlons,
- rue Gaston Laplatte,
- place de la Liberté,
- rue de Broyes,
- rue Pierrefrite,
- rue Aristide Briand,
- rue de Paris,
- rue Parisot Dufour,
- rue du Calvaire (jusqu'au niveau de la rue des Maraîchers),
- rue Naret-Chenuat,
- rue Montebello.

En outre, les dépendances\* seront situées à l'arrière du front bâti donnant sur la rue.

## 6.3 / Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif,
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

## ARTICLE UC.7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7.1 / Règles générales

Les dispositions de cet article s'appliquent aux limites\* séparatives et aux limites de fonds.

#### **Pour les équipements publics et/ou collectifs**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites.

#### **Pour les autres constructions**

##### **Pour les parcelles dont la largeur maximale est de 12m :**

- Les constructions nouvelles sur rue (dont extensions\*) doivent être implantées en tous points d'une limite\* séparative latérale à l'autre afin de constituer un front bâti continu\*.
- Les constructions nouvelles (constructions principales, extensions\*, annexes\* et dépendances\* situées à l'arrière du front bâti continu seront implantées :
  - Soit d'une limite latérale à l'autre,
  - Soit sur une seule des limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul par rapport à l'autre limite séparative latérale sera de 3m minimum.
  - En limite de fond de parcelle, les constructions seront implantées soit en limite, soit avec un recul minimum de 3m par rapport aux limites.

##### **Pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 12m :**

- Les constructions nouvelles (dont extensions\*) sur rue seront implantées en tous points :
  - Soit sur les limites latérales aboutissant aux voies,

- Soit sur une seule des limites séparatives latérales.

Toutefois dans tous les cas, la continuité de l'alignement\* sur rue doit être assurée.

Dans ce cas, la continuité bâtie sur rue devra être marquée, au ras de l'alignement et sur la partie restante du linéaire de façade du terrain, par un mur plein d'une hauteur de 2 m minimum, percé ou non d'un accès piéton et/ou automobile.

En outre, le recul par rapport à l'autre limite séparative latérale sera de 3m minimum.

- Les constructions nouvelles (constructions principales\*, extensions\*, annexes\* et dépendances\*) situées à l'arrière de ce front bâti\* seront implantées :
  - Soit d'une limite latérale à l'autre,
  - Soit sur une seule des limites séparatives latérales.

Dans ce cas, le recul par rapport à l'autre limite séparative aboutissant à la voie sera de 3 m minimum.

En limite de fond de parcelle, ces constructions seront implantées soit en limite, soit avec un recul minimum de 3m.

**De manière générale, pour les fonds de terrains donnant sur les mails**, l'implantation en limite de parcelle est autorisée pour les constructions (quelle que soit leur nature) s'il existe un mur plein et si leur hauteur mesurée au faîtage n'excède pas la hauteur des murs de clôture.

### 7.2 / Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif,
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

## ARTICLE UC.8

### implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE UC.9

### emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE UC.10

### hauteur maximale des constructions

#### 10.1/ Règles générales

##### Pour les équipements publics et/ou collectifs

Il n'est pas fixé de règle de hauteur qui reste libre. Toutefois, l'objectif permanent d'intégration harmonieuse de ces constructions dans l'environnement urbain devra conduire à limiter et définir leur hauteur selon leur nature et dans le respect des règles d'accueil du public et de sécurité.

##### Pour les autres constructions

La hauteur de construction minimale sera : Rdc +1 + combles. La hauteur\* maximale des constructions sera de 13m au faîtage des toits dans la seule zone UC.

#### 10.2 / Règles particulières au secteur UC(a)

La hauteur de construction minimale sera : Rdc +1 + combles. La hauteur\* maximale des constructions est de 16m au faîtage des toits dans le seul secteur UC(a).

### 10.3/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif,
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.
- à l'extension dans la limite de la hauteur des constructions existantes et régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

## ARTICLE UC.11

### aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

---

#### 11.1/ Conditions générales

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

Le traitement des façades implique une harmonie d'ensemble. De même, les annexes et dépendances seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer au caractère architectural du centre-ville.

Les couleurs des revêtements extérieurs, enduits, menuiseries, ferronneries... seront choisies dans le **nuancier communal visible en mairie et présent dans le document 5d "cahier de recommandations architecturales et paysagères"**. Les blancs purs RAL 9003, RAL 9010 et RAL 9016 sont interdits.

Pour des raisons techniques et/ou fonctionnelles (et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement) **les équipements publics et/ou collectifs** pourront observer des règles différentes de toutes celles édictées ci-après.

---

### Façades

---

**Les façades des nouvelles constructions et la rénovation ou ravalement des façades existantes doivent présenter par leur composition, notamment par les décrochés de toitures, le rythme des ouvertures ou les couleurs, des séquences clairement affirmées soulignant la verticalité afin de préserver le rythme du front bâti de la voie dans laquelle elles s'insèrent.**

#### Matériaux

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...). Les enduits doivent avoir un aspect "grain fin" (gratté, lissé...).

Les détails architecturaux des façades tels que bandeau<sup>4</sup>, niche<sup>5</sup>, corniche<sup>6</sup>, ferronnerie, élément de décor... présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Les appareillages en brique (jambage, encadrement de baies...) doivent être conservés voire (re)créés (selon les cas). La brique sera de couleur rouge vieillie. Les briques en placage sont interdites.

N'étant pas un matériau traditionnel sézannais, le bois est toléré à condition que son usage reste minoritaire en façade.

Les dépendances tout bois (peint ou non), en plastiques, en métal sont interdites.

---

<sup>4</sup> Large moulure plate ou bombée.

<sup>5</sup> Renforcement dans un mur pouvant recevoir une statue ou tout autre objet de décoration.

<sup>6</sup> Ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constitue le couronnement d'une façade ou sépare le rez-de-chaussée des niveaux supérieurs.

**Ouvertures**

Les volets et menuiseries en bois seront peints ou lazurés suivant les couleurs du nuancier communal.

Les volets roulants, les stores extérieurs, les brises soleil... sont interdits.

Les fenêtres visibles depuis la rue doivent être plus hautes que larges et avec des petits bois extérieurs divisant le vitrage en éléments eux-mêmes plus hauts que larges.

Le rapport hauteur sur largeur doit être au minimum de 1,5 sauf pour les fenêtres des combles.

**Les volets roulants**Sur les constructions nouvelles :

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit installé à l'intérieur de la construction. Des volets battants sont préconisés.

Sur les constructions existantes :

Les volets roulants et les stores sont autorisés à condition que le coffre soit installé, en priorité, à l'intérieur de la construction.

Le cintre de la fenêtre sera gardé. Si le coffre est externe, il ne devra pas faire saillie et sera caché par un lambrequin. Les volets battants existants devront être conservés.

**Toitures****Pentes**

Les toits des constructions principales doivent avoir une pente comprise entre 40° et 50°.

Les dépendances et annexes auront une pente de toit comprise entre 25° et 45°.

Pour certaines constructions particulières (telles vérandas, piscines, serres, marquises...) une pente autre que celles admises dans la zone pourra être acceptée sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Pour les constructions à usage d'équipement collectif notamment socioculturel, sanitaire, scolaire ou sportif... la pente des toitures peut être minorée jusqu'à une pente minimale de 18°, en fonction d'impératifs techniques ou fonctionnels et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Pour toute construction, excepté pour les bâtiments publics ou collectifs, les toitures-terrasses sont interdites. Néanmoins, elles peuvent être autorisées dans le cas de liaison entre deux constructions et dans le cas de la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant comportant une toiture-terrasse. Le niveau supérieur de l'acrotère devra, néanmoins, rester en dessous du niveau de l'égout des toitures attenantes.

Les toits à 4 pans sont interdits sauf pour les constructions présentant une ligne de faitage dont le linéaire principal est supérieur aux deux tiers du linéaire de la façade qui lui est parallèle.

Les toitures monopentes sur les constructions principales et les annexes non adossées à une autre construction ou à une paroi plus haute que le faitage du toit sont interdites sauf rénovation à l'identique d'une toiture monopente existante ou pour les extensions d'une construction existante.

**Matériaux**

Le matériau de couverture pour les constructions existantes à rénover ou à étendre, de même que celles à construire sera identique sur l'ensemble de la toiture.

Sont interdites les toitures reprenant des matériaux ayant l'aspect de :

- tuiles ayant un fort galbe du type canal ou romane (à emboîtement ou recouvrement) ou du type flamande ou à panne,
- tuiles ayant un relief marqué du type tuiles à côtes losangée,
- d'un assemblage de moins de 19 unités au m<sup>2</sup>.
- Toles ondulées et fibrociment

Sont autorisées les toitures reprenant des matériaux ayant l'aspect :

- des tuiles plates à recouvrement présentant plus 50 unités par m<sup>2</sup> ou les tuiles plates à emboîtement présentant plus 20 unités par m<sup>2</sup>,
- du zinc patiné ou d'ardoise.

Dans certains cas et sous couvert d'acceptation par le service urbanisme, le remplacement des tuiles à côte existantes pourra se faire à l'identique par des tuiles à côtes de teinte « vieillie » ou « rustique ».

Les petites tuiles plates traditionnelles devront être remplacées par des tuiles plates de mêmes types (recouvrement / emboîtement) présentant plus 50 unités par m<sup>2</sup> et de teinte "vieille", "rustique".

Pour certaines constructions particulières (telles vérandas, piscines, serres...) des matériaux autres que ceux admis dans la zone pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Pour la construction, l'extension ou la réfection des toitures des hangars (agricoles, artisanaux, commerces...), la couverture pourra être devra être réalisée en tuiles ou bac acier. L'emploi de la tôle ondulée est néanmoins interdite.

### **Ouvrages de toiture**

Les ouvertures seront constituées :

- soit par des châssis de toits non accolés posés dans la pente du toit (qui devront avoir une dimension maximale de 0,8 x 1 m) et être encastrés et positionnés dans le sens de la hauteur (une dérogation sera acceptée dans le cas particulier de dispositif de désenfumage ou de sécurité).
- soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.

Chassis de toit et lucarnes devront être axés sur les baies des façades.

Les chiens-assis, fenêtre rampantes et outeaux sont interdits.

---

### **Energies nouvelles**

---

L'installation de capteurs vitrés, de panneaux photovoltaïques ou de tout autre installation permettant de capter les énergies est autorisée uniquement au niveau du sol ou sur des toitures non visibles depuis l'espace public. Ils seront implantés selon une forme géométrique simple et régulière.

Sur les hangars couverts de tôles ou bac acier, les panneaux photovoltaïques ou de tout autre installation permettant de capter les énergies sont librement autorisés.

PAC et climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

La hauteur maximale d'implantation de ces équipements, comptée à partir du niveau moyen du sol jusqu'à la partie supérieure du panneau ne devra pas dépasser 2,50 m dans le cas d'une implantation au niveau du sol. La hauteur est libre dans le cas d'une implantation en toiture.

---

### **Clôtures\***

---

Les clôtures constituées de béton préfabriqué, de matériaux plastiques, de panneaux bois ou de matériaux composites sont interdites.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

Les murs de pierres traditionnels, les grilles et éléments de ferronnerie anciens existants... doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique ou en reprenant les modèles de clôtures traditionnelles présentes dans la zone.

Seuls les percement nécessaires à l'accès des constructions ou à l'installations des boîtiers réseaux sont admis.

#### Clôtures sur voie ou emprise publique

Les clôtures sur rue devront être constituées par un mur plein d'une hauteur minimale de 2m. Il pourra être percé d'ouvertures (couvertes ou non) pour les piétons ou les véhicules et seront constiuées de portes pleines ou portails / portillons.

Néanmoins, des dispositions différentes seront possibles dans le cas de la réfection ou du prolongement des clôtures anciennes existantes.

Les murs de clôture anciens, les grilles et éléments de ferronnerie anciens... séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux originels.

#### Clôture sur limite séparative

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m (par rapport au niveau naturel du sol de la propriété). Sur ces limites séparatives seuls sont autorisés les murs maçonnés, les grillages et les haies vives.

## Enseignes, devantures, vitrines, pré-enseignes, publicité...

Il s'agira de :

- respecter la cohérence des façades d'origine : harmoniser les vitrines commerciales d'une même façade (apparence, enseignes, teintes) et même si la façade est partagée entre plusieurs parcelles. Lorsqu'un commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter l'architecture de chacun des bâtiments, des parties pleines maçonnées devront être créées entre chaque immeuble.
- respecter la composition verticale de la façade, son architecture et maintenir la modénature existante. Conserver la porte d'entrée de l'immeuble et ne pas condamner l'accès à l'étage. L'enduit de façade doit couvrir tous les niveaux sauf en présence d'une devanture ancienne en bois ou si le rez-de-chaussée d'origine est traité en soubassement. Les arcs, linteaux, jambages... en pierre ou brique existants ne seront ni supprimés, ni déplacés.
- En complément : voir le **Règlement Local de Publicité** qui sera annexé au PLU après approbation.

### ARTICLE UC.12

#### stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) devra être prévu pour les immeubles d'habitation et les bureaux ainsi que pour les équipements collectifs et/ou publics sous forme de local fermé ou de places de stationnement matérialisées avec dispositifs.

#### UC seule :

- Par logement, il faut au minimum 2 places de stationnement couvertes ou non.
- Pour les autres activités et occupations du sol, le nombre de places de stationnement devra être défini en fonction de la nature et des besoins de chacun d'eux.

#### UC(a) :

- Dans le cas de la construction de logements, il est demandé, au-delà de 2 logements : 1 place de stationnement par logement.
- Dans le cas de réhabilitation de logements, il est demandé, au-delà de 5 logements : 1 place de stationnement par logement sur l'espace privé.

### ARTICLE UC.13

#### espaces libres et plantations

Les **aires de stationnement** à l'air libre doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de stationnement.

Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espace vert collectif paysager et planté.

Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé devra facilement être accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

Si le local **poubelle** n'est pas intégré dans le bâtiment, il devra être masqué par un écran végétal ou tout autre dispositif du type palissade.

Les essences végétales mentionnées au document "que planter" (cf. 5e : annexes complémentaires) sont préconisées.

#### 13.2/ Règles particulières

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques comme élément d'Intérêt Paysager protégé au titre de l'article **L.123-1-5.III 2°** du Code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions spécifiques énoncées au chapitre 6 "annexe" du présent règlement.

## **ARTICLE UC.14**

### **coefficient d'Occupation des Sols**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UC.15**

### **performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

Les PAC et les climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

Ainsi, il est recommandé de :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **ARTICLE UC.16**

### **infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

En outre, les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution... doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles depuis l'extérieur des édifices.

La réalisation de voies nouvelles ou la réfection de voies existantes doit s'accompagner de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone urbaine principalement destinée à l'habitat individuel et aux équipements collectifs. Elle correspond à l'extension récente de Sézanne.

Elle comporte les secteurs de zone suivants :

- **(a)** à l'intérieur duquel la règle de hauteur est précisée par une cote rapportée au système NGF ;
- **(c)** de protection des captages d'eau potable ;
- **(e)** destiné à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif ; on y trouve, en particulier, l'hôpital, la cité scolaire, le cinéma, la maison des sports... Il est soumis à des prescriptions d'urbanisme particulières notamment pour l'implantation des constructions ;
- **(ec)** partie de la cité scolaire située dans le périmètre de captage ;
- **(f)** à l'intérieur duquel les sous-sols habitables ou utilisables en garage sont interdits ;
- **(p)** comportant des prescriptions particulières relatives à l'implantation, à la hauteur et à l'aspect des constructions (lotissement le Paradis) ;
- **(v)** destiné à accueillir l'aire d'accueil des gens du voyage.

### Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ;
- les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
- 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 ou lot issu d'une division.
- les installations et travaux divers au sens de l'article R.421-19 à R421-22 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et au titre du L.123.1.5 III 2° ;
- Les enseignes (vitrines et devantures) sont soumises aux règles prescrites par le Règlement Local de Publicité qui sera annexé au présent PLU après approbation ;
- L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres. En application de ce texte et de l'article R111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon les arrêtés préfectoraux du 24/01/2001 et 21/01/2004. Ainsi, dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, les nouvelles constructions à usage d'habitation, devront respecter les normes fixées par les arrêtés préfectoraux ;
- La DUP du 17-01-1979 a défini les périmètres de protection du champ captant communal dit « Saint Remy » ; la DUP du 22-12-1997 a défini les périmètres de protection du champ captant communal dit « Fontaine du Vé ». Les constructions autorisées à l'intérieur des périmètres de protection devront respecter la réglementation fixée par les arrêtés qui figurent en annexe du PLU ;
- Les enseignes, pré-enseignes, publicités sont soumises aux règles prescrites par le Règlement Local de Publicité qui sera annexé au présent PLU après approbation ;
- Des recommandations données à titre de conseil figurent au Cahier de Recommandations Architecturales et et Paysagères (CRAP) (cf. document 5e : annexes complémentaires) ;

Le glossaire situé en fin du document reprend notamment les termes marqués d'une \*.

### ARTICLE UD.1

#### Occupations et utilisation du sol interdites

- les constructions et installations à usage industriel,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,

- Les silos agricoles
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets... à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique de déchets ou de compostage,
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes non couverts, les Habitations Légères de Loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés,
- Les éoliennes domestiques,
- La création d'antennes et de pylônes sauf si ces installations sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, pompiers...).

Sont, en outre, interdits :

- Dans le secteur (f), les sous-sols habitables ou utilisables en garage.
- Dans le secteur (v) : toutes constructions et installations sauf celles visées à l'article UD.2.
- Dans le secteur (c) : toutes constructions et installations sauf celles visées à l'article UD.2.
- Dans le secteur (e) : toutes constructions et installations sauf celles visées à l'article UD.2.

## ARTICLE UD.2

### Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

#### **Dans la zone UD et ses secteurs sauf (c) (v)**

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les constructions à usage artisanale, commerciale, agricole ou viticole sous réserve qu'elles ne créent ou n'aggravent pas des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.

**Dans le seul secteur (c),** sont autorisées à condition d'être liées ou nécessaires au fonctionnement de la zone ou des constructions qui s'y trouvent, les constructions et installations suivantes :

- les OITNFSPIC,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau,
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes,
- l'aménagement et l'extension mesurée (sous forme d'annexes ou de dépendances) des constructions existantes.

**Dans le seul secteur (ec)** sont autorisées à condition d'être liées ou nécessaires au fonctionnement de la zone ou des constructions qui s'y trouvent, les constructions et installations suivantes :

- les équipements publics et/ou d'intérêt collectifs à vocation de loisirs, de santé, de culture...
- les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements ou équipements édifiés dans la zone.

**Dans le seul secteur (e) :** sont autorisées à condition d'être liées ou nécessaires au fonctionnement de la zone ou des constructions qui s'y trouvent, les constructions et installations suivantes :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements ou équipements édifiés dans la zone.
- les équipements publics et/ou d'intérêt collectifs à vocation de loisirs, de santé, de culture...
- Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles ; ce local sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

**Dans le seul secteur (v) :**

Sont autorisées le stationnement des caravanes, du logement et toutes constructions et installations à condition d'être liées ou nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage. Tout aménagement devra être mené via un projet d'aménagement d'ensemble.

**Dans toute la zone : prise en compte des dispositions particulières au titre du L.123-1-5 III 2°**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment individuel ou ensemble de bâtiments protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

**ARTICLE UD.3****Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès****3.1/ Accès\***

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation est limité à un seul. Un accès supplémentaire ne pourra être autorisé que sous réserve que les mesures de sécurité et d'intégration architecturale soient respectées.

**3.2/ Voirie\***

Les voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de manœuvrer aisément.

**ARTICLE UD.4****Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****4.1 / Alimentation en eau**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

**4.2/ Assainissement**

Les raccordements eau et assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et du règlement sanitaire de la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais.

Tout raccord au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la Commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisées selon un système séparatif. Il est formellement interdit de les mélanger.

**Eaux usées domestiques**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

#### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalable entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ses effluents.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement intercommunal.

#### Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire ou de l'aménageur qui doit réaliser, sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'impossibilité technique avérée de réaliser le traitement des eaux sur la parcelle, les constructions ou installations pourront être raccordées au réseau public s'il existe.

#### **4.3/ Réseaux électriques, de gaz ou de téléphone**

Les raccordements aux réseaux ainsi que les extensions doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.4/ Collecte des déchets urbains**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou projet d'habitat collectif, de même que les équipements publics et/ou collectifs doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi qu'un local ou emplacement réservé au stockage des containers d'ordures et du tri sélectif.

### **ARTICLE UD.5**

#### **Superficie minimale des terrains**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE UD.6**

#### **implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

##### **6.1/ Règles générales**

##### **Pour les équipements publics et/ou collectifs**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 1,5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

##### **Pour les autres constructions**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement\* des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement\*.

Sur les ruisseaux des Auges et du Vé à ciel ouvert, aucune construction n'est autorisée.

Sur les ruisseaux des Auges et du Vé busés, les constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles n'entravent pas l'écoulement des eaux et qu'elles respectent les prescriptions techniques et d'entretien du cours d'eau.

**6.2 / Règles particulières au secteur UD(p)**

Dans le **secteur (p)**, dans une bande de 20 mètres, comptée à partir de la limite d'emprise publique, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement\*,
- soit en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies,

Les extensions au-delà de la bande de 20m sont autorisées pour les vérandas dans une limite de 5m de profondeur et parallèlement à la façade arrière.

Toutefois, ce recul par rapport aux voies et emprises publiques ne s'impose pas aux voies non ouvertes à la circulation automobile.

**6.3/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif,
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

**ARTICLE UD.7****Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond****7.1/ Règles générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent aux limites séparatives et aux limites\* de fonds.

**Pour les équipements publics et/ou collectifs**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites.

**Pour les autres constructions**

Dans une bande comprise entre l'alignement et 25 m de profondeur :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur 1 ou plusieurs des limites\* séparatives,
- soit en recul par rapport à ces limites. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point de la construction à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 m.

Au-delà des 25 mètres :

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives à l'exception des constructions n'excédant pas 4 m au point le plus haut et des constructions s'adossant à une construction de même hauteur sur la parcelle voisine.

La distance horizontale de tout point de la construction à la limite séparative doit être égale ou supérieure à H/2 avec un minimum de 3 m.

**7.2/ Règles particulières au secteur UD(e)**

Les constructions peuvent s'implanter soit sur l'une des limites séparatives latérales soit en recul par rapport à ces limites.

Lorsqu'une construction est édifiée en recul par rapport à la limite séparative aboutissant à la voie, la distance horizontale de tout point de la construction à la limite séparative doit être au moins de 3 m.

**7.3/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),

- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

## ARTICLE UD.8

### implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës comportant des ouvertures doit être au moins égale à 6 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis-à-vis ne comportant pas d'ouvertures.

#### **Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

## ARTICLE UD.9

### emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE UD.10

### hauteur maximale des constructions

#### 10.1/ Règles générales

##### **Pour les équipements publics et/ou collectifs**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur\* qui reste libre. Toutefois, l'objectif permanent d'intégration harmonieuse de ces constructions dans l'environnement urbain devra conduire à limiter et définir leur hauteur selon leur nature et dans le respect des règles d'accueil du public et de sécurité.

##### **Pour les autres constructions**

Pour les constructions nouvelles :

La hauteur\* maximale des constructions est de 7 m à l'égout des toits sauf application de l'article UD7 alinéa 7.2.

Pour les constructions existantes :

L'extension\* des constructions est autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante (ce qui permet une hauteur plus basse).

#### 10.2/ Règles particulières

**Dans le secteur UD(a)**, le faitage des constructions (et de leurs extensions) ne doit pas dépasser la cote 140 NGF.

**Dans le secteur UD(p)**, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau moyen du sol jusqu'à l'égout des toits, est de 4,50 m. Pour les dépendances, la hauteur maximale est de 2,50 m.

**Dans le secteur UD(e)**, la hauteur n'est pas réglementée.

#### 10.3/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif,

- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans la limite de la hauteur des constructions existantes et régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

## ARTICLE UD.11

### aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

#### 11.1/ Conditions particulières : Eléments de bâti identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme élément bâti ou ensemble de d'éléments bâtis protégé au titre de l'article L.123-1-5.III 2° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 "annexe" du présent règlement.

#### 11.2/ Conditions générales

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

Le traitement des façades implique une harmonie d'ensemble. De même, les annexes et dépendances seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

Les couleurs des revêtements extérieurs, enduits, menuiseries, ferronneries... seront choisies dans le **nuancier communal visible en mairie et présent dans le document 5d "cahier de recommandations architecturales et paysagères"**. Les blancs purs RAL 9003, RAL 9010 et RAL 9016 sont interdits.

Pour des raisons techniques et/ou fonctionnelles (et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement) les équipements publics et/ou collectifs pourront observer des règles différentes de toutes celles édictées ci-après.

### Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...). Les enduits doivent avoir un aspect "grain fin" (gratté, lissé...).

Les détails architecturaux des façades tels que bandeau<sup>7</sup>, niche<sup>8</sup>, corniche<sup>9</sup>, ferronnerie, élément de décor... présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Les appareillages en brique (jambage, encadrement de baies...) doivent être conservés voire (re)créés (selon les cas). La brique sera de couleur rouge vieilli. Les briques en placage sont interdites.

N'étant pas un matériau traditionnel sézannais, le bois est toléré à condition que son usage reste minoritaire en façade.

Les dépendances en matériaux plastiques et en métal sont interdites.

**Dans le secteur (p)**, la façade principale des constructions à usage d'habitation, doivent être orientées vers la voie de desserte principale.

<sup>7</sup> Large moulure plate ou bombée.

<sup>8</sup> Renforcement dans un mur pouvant recevoir une statue ou tout autre objet de décoration.

<sup>9</sup> Ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constitue le couronnement d'une façade ou sépare le rez-de-chaussée des niveaux supérieurs.

### **Ouvertures**

Les volets et menuiseries en bois seront peints ou lazurés suivant les teintes du nuancier communal annexé au présent règlement et visible en mairie.

### **Les volets roulants**

Sur les constructions nouvelles :

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit installé à l'intérieur de la construction. Des volets battants sont préconisés.

Sur les constructions existantes :

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit installé, en priorité, à l'intérieur de la construction. Le cintre de la fenêtre sera gardé. Si le coffre est externe, il ne devra pas faire saillie et sera caché par un lambrequin festonné. Les volets battants existants devront être conservés.

---

## **Toitures**

---

### **Pentes**

En dehors des toitures végétalisées limités à 12°, les toits doivent avoir une pente comprise entre 30° et 45°.

Les dépendances et annexes auront une pente de toit comprise entre 25° et 45°.

Pour certaines constructions particulières (telles vérandas, piscines, serres, marquises...) une pente autre que celles admises dans la zone pourra être acceptée sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Pour les constructions à usage d'équipement collectif notamment socioculturel, sanitaire, scolaire ou sportif... la pente des toitures peut être minorée jusqu'à une pente minimale de 18°, en fonction d'impératifs techniques ou fonctionnels et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les **toits à 4 pans** sont interdits sauf pour les constructions présentant une ligne de faitage dont le linéaire principal est supérieur aux deux tiers du linéaire de la façade qui lui est parallèle.

Les toitures monopentes sont interdites sur les constructions principales et les annexes non adossées à une autre construction ou à une paroi plus haute que le faitage du toit sauf rénovation à l'identique d'une toiture monopente existante ou pour les extensions d'une construction existante.

Néanmoins, dans le secteur **UD(v) et le secteur du « Clos Martin »** les toitures mono-pentes sont autorisées.

**Dans le secteur (p)**, les toits des constructions, (à l'exception des vérandas, couverture de piscines), doivent avoir une pente comprise entre 40° et 45°.

Les dépendances auront une pente comprise entre 30° et 45°.

### **Matériaux**

Le matériau de couverture pour les constructions existantes à rénover ou à étendre, de même que celles à construire sera identique sur l'ensemble de la toiture.

Sont interdites les toitures reprenant des matériaux ayant l'aspect de :

- tuiles à fort galbe du type canal ou romane (à emboitement ou recouvrement) ou du type flamande ou à panne,
- tuiles présentant un "assemblage" de moins de 19 unités au m<sup>2</sup>,
- matériaux ayant des couleurs trop éloignées des teintes locales traditionnelles à savoir : noir / bleu / rose / jaune,
- tôles ondulées / fibrociment

Sont autorisées les toitures reprenant des matériaux ayant l'aspect :

- de tuiles plates à recouvrement présentant plus 50 unités par m<sup>2</sup> ou les tuiles plates à emboitement présentant plus 20 unités par m<sup>2</sup>,
- de zinc patiné ou d'ardoise.
- végétal.

Dans certains cas et sous couvert d'acceptation par le service urbanisme, le remplacement des tuiles à côte existantes pourra se faire à l'identique par des tuiles à côtes de teinte « vieillie » ou « rustique ».

Les petites tuiles plates traditionnelles devront être remplacées par des tuiles plates de mêmes types (recouvrement / emboîtement) présentant plus 50 unités par m<sup>2</sup> et de teinte "vieille", "rustique".

Pour certaines constructions particulières (telles vérandas, piscines, serres...) des matériaux autres que ceux admis dans la zone pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Pour la construction, l'extension ou la réfection des toitures des hangars (agricoles, artisanaux, commerces...), la couverture devra être réalisée en tuiles ou bac acier. L'emploi de la tôle ondulée est néanmoins interdite.

**En UD, secteur du « Clos Martin » et en UD (v) :** pour les habitations, les toitures de type bac acier et imitation tuiles sont autorisées.

### **Ouvrages de toiture**

Les ouvertures seront constituées :

- soit par des châssis de toits non accolés posés dans la pente du toit qui devront avoir une dimension maximale de 0,8 x 1 m, et être encastrés et positionnés dans le sens de la hauteur (une dérogation sera acceptée dans le cas particulier de dispositif de désenfumage ou de sécurité).
- soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.

Chassis de toit et lucarnes devront être axés sur les baies des façades.

Les chiens-assis, fenêtre rampantes et outeaux sont interdits.

---

### **Energies nouvelles**

---

L'installation de capteurs vitrés, de panneaux photovoltaïques ou de tout autre installation permettant de capter les énergies est autorisée uniquement au niveau du sol ou sur des toitures si possible non visibles depuis l'espace public. Ils seront implantés selon une forme géométrique simple et régulière.

PAC et climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

La hauteur maximale d'implantation de ces équipements, comptée à partir du niveau moyen du sol jusqu'à la partie supérieure du panneau ne devra pas dépasser 2,50 m dans le cas d'une implantation au niveau du sol. La hauteur est libre dans le cas d'une implantation en toiture.

---

### **Clôtures\***

---

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur plein,
- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie établi ou non sur un mur bahut n'excédant pas 1 m de haut doublé ou non d'une haie vive,
- soit par une haie vive.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m excepté les cas de prolongement ou de reconstruction de murs existants

Les clôtures constituées de béton préfabriqué et de matériaux plastiques sont interdites. Les clôtures en panneaux bois ou matériaux composites sont autorisées si non visibles depuis rue.

Les essences végétales mentionnées au document n° 5e (cf. annexes complémentaires du PLU) sont préconisées pour la constitution des haies.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est de 1,6 m (par rapport au niveau naturel du sol de la propriété), quelle que soit leur nature. Les clôtures seront traitées en harmonie avec les bâtiments existants. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives.

## Enseignes, devantures, vitrines, pré-enseignes, publicité...

Il s'agira de :

- respecter la cohérence des façades d'origine : harmoniser les vitrines commerciales d'une même façade (apparence, enseignes, teintes), et même si la façade est partagée entre plusieurs parcelles. Lorsqu'un commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter l'architecture de chacun des bâtiments, des parties pleines maçonnées devront être créées entre chaque immeuble.
- respecter la composition verticale de la façade, son architecture et maintenir la modénature existante. Conserver la porte d'entrée de l'immeuble et ne pas condamner l'accès à l'étage. L'enduit de façade doit couvrir tous les niveaux sauf en présence d'une devanture ancienne en bois ou si le rez-de-chaussée d'origine est traité en soubassement. Les arcs, linteaux, jambages... en pierre ou brique existants ne seront ni supprimés, ni déplacés.
- En complément : voir le **Règlement Local de Publicité** qui sera annexé au PLU après approbation.

### ARTICLE UD.12

#### stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- par logement et sur le domaine privé, il faut au minimum 2 places de stationnement couvertes ou non et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche 4 logements pour les visiteurs.
- pour les autres utilisations et occupations du sol, le nombre nécessaire de places de stationnement doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

Pour toute activité économique (commerce, service, libérale...), de même que pour les établissements recevant du public, il est rappelé que le nombre de places de stationnement devra respecter les prescriptions stipulées par la législation en vigueur. Sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que pour le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

- Le stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) devra être prévu pour les immeubles d'habitation et les bureaux ainsi que pour les équipements collectifs et/ou publics sous forme de local fermé ou de places de stationnement matérialisées avec dispositifs.

### ARTICLE UD.13

#### espaces libres et plantations

##### 13.1/ Règles générales

Les **aires de stationnement** à l'air libre doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de stationnement.

Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espace vert collectif planté d'arbres de haute tige.

Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé devra facilement être accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

Si le local **poubelle** n'est pas intégré dans le bâtiment, il devra être masqué par un écran végétal ou tout autre dispositif du type palissade.

Les essences végétales mentionnées au document "que planter" (cf. 5e : annexes complémentaires) sont préconisées.

### 13.2/ Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

### 13.3/ Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°

Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques comme élément d'Intérêt Paysager protégé au titre de l'article L.123-1-5.III 2° du Code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions spécifiques énoncées au chapitre 6 "annexe" du présent règlement.

### 13.4/ Règles particulières

**Dans le secteur (p)**, un merlon situé au droit du giratoire faisant office de dispositif anti-bruit d'une hauteur de 4 m et d'une profondeur de 25 m doit être végétalisé.

**Dans le secteur (p)**, il doit être constitué un alignement d'arbres de haute tige de part et d'autre de la voirie primaire.

## ARTICLE UD.14

### coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## ARTICLE UD.15

### performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

Les PAC et les climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

Ainsi, il est recommandé de :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE UD.16

### infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

En outre, les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution... doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles depuis l'extérieur des édifices.

La réalisation de voies nouvelles ou la réfection de voies existantes doit s'accompagner de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone composée essentiellement d'établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou de services.

Le tissu est caractérisé par une concentration de bâtiment d'activités industrielles, artisanales ou tertiaires complétés par quelques enseignes commerciales implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage.

La zone accueille ponctuellement des habitations sans rapport avec les activités de la zone.

Enfin, elle comporte les secteurs de zone suivants :

- **(h)** qui correspond au site de la société BBGR soumis à des prescriptions d'urbanisme particulières notamment d'implantation et d'emprise des constructions ;
- **(p)** qui correspond à la zone d'activité des Petits Prés qui est située le long de la RD951 et à l'intérieur de laquelle s'appliquent des prescriptions d'urbanisme spécifiques en « entrée de ville » conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme.

Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ;
- les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
- 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 ou lot issu d'une division.
- les installations et travaux divers au sens de l'article R.421-19 à R421-22 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et au titre du L.123.1.5 III 2° ;
- Les enseignes (vitrines et devantures) sont soumises aux règles prescrites par le Règlement Local de Publicité qui sera annexé au présent PLU après approbation.
- En application des articles L.555-16 et R.555-30 du code l'Environnement et de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel et assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques :
  - Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes, les IGH et INB ne peuvent en l'état être autorisés dans la zone de dangers graves pour la vie humaine ("distance PEL" soit 10-15m de la canlisation. Cf RP-volet risques p.88)
  - Dans la zone de dangers significatifs, càd à moins de la distance IRE (soit 15-25m de la canlisation. Cf RP-volet risques p.88), **GRT-Gaz –Pôle exploitation Nord Est** soit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.
- L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres. En application de ce texte et de l'article R111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon les arrêtés préfectoraux du 24/01/2001 et 21/01/2004. Ainsi, dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, les nouvelles constructions à usage d'habitation, devront respecter les normes fixées par les arrêtés préfectoraux.
- La zone est concernée par l'appalcation de l'article L.111-1-4 du Code l'Urbanisme,
-  qui correspond aux périmètres de protection d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'intérieur duquel il est fait application soit de l'arrêté préfectoral n° 90-A-07 IC en date du 26 février 1990 ou de toutes dispositions le complétant soit de l'arrêté type n°357 septies.
- Des recommandations données à titre de conseil figurent au Cahier de Recommandations Architecturales et et Paysagères (CRAP) (cf. document 5e : annexes complémentaires)

## ARTICLE UE.1

### occupations et utilisation du sol interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que les logements de fonction ou de gardiennage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets... à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique de déchets ou de compostage,
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes non couverts, les Habitations Légères de Loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés,
- La création d'antennes et de pylônes sauf si ces installations sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, pompiers...).

## ARTICLE UE.2

### occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens **et** sous réserve de ne pas grever les terrains constructibles voisins de l'unité foncière d'implantation de la servitude d'éloignement prévue par la réglementation de ces installations,
- les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements ou équipements édifiés dans la zone et si elles sont intégrées dans le volume de ces constructions.
- l'extension limitée ou la reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes à usage d'habitat et non liées aux activités autorisées dans la zone.

#### **Dans toute la zone : prise en compte des dispositions particulières au titre du L.123-1-5 III 2°**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment individuel ou ensemble de bâtiments protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

## ARTICLE UE.3

### conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès

#### 3.1/ Accès\*

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

**Les caractéristiques des accès** doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

**Le nombre des accès** sur les voies ouvertes à la circulation peut être limité par mesure de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'y être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**3.2/ Dans le secteur de zone UE(p)** soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur les entrées de ville, il est interdit de créer des accès individuels donnant sur la RD.373 (rue de Troyes). Aucun accès (collectif ou individuel) ne sera autorisé sur ou le long de la RD.951.

### 3.3/ Voirie\*

**Les voies doivent être dimensionnées** et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

**Les voies nouvelles en impasse** doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de manœuvrer aisément.

## ARTICLE UE.4

### conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 4.1 / Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

Les activités qui ne peuvent être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge des dispositifs techniques lui permettant de s'alimenter en eau sans se raccorder au réseau existant.

#### 4.2/ Assainissement

Les raccordements eau et assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et du règlement sanitaire de la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais.

Tout raccord au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la Commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisées selon un système séparatif. Il est formellement interdit de les mélanger.

##### Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

##### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalable entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ses effluents.

Les constructions et installations industrielles, artisanales, agricoles et viticoles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, sauf si les eaux de refroidissement et les eaux résiduaires ne nécessitent pas de pré-traitement.

##### Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire ou de l'aménageur qui doit réaliser, sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'impossibilité technique avérée de réaliser le traitement des eaux sur la parcelle, les constructions ou installations pourront être raccordées au réseau public s'il existe.

Dans le **secteur de zone UE(p)** soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur les entrées de ville :

Les parcelles doivent obligatoirement être pourvues d'un dispositif individuel d'infiltration, c'est-à-dire d'un système suffisant implanté sur la parcelle avec trop plein raccordé aux eaux pluviales.

Dans tous les cas, un dispositif de rétention des hydrocarbures devra être mis en place avant tout système d'infiltration ou de rejet direct des eaux pluviales.

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

#### 4.3/ Réseaux électriques, de gaz ou de téléphone

Les raccordements aux réseaux ainsi que les extensions doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4/ Collecte des déchets urbains

Toute opération d'aménagement d'ensemble, de même que les équipements publics et/ou collectifs doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi qu'un local ou emplacement réservé au stockage des containers d'ordures et du tri sélectif.

### ARTICLE UE.5

#### superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

### ARTICLE UE.6

#### implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

##### 6.1/ Règles générales

##### **Pour les équipements publics et/ou collectifs**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement\* des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 1,5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

##### **Pour les autres constructions**

Les constructions doivent être implantées à un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement\*.

Les constructions et installations destinées à l'exploitation d'une activité déclarée ou autorisée au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qui génèrent un périmètre d'éloignement, doivent respecter un recul par rapport à l'alignement au moins égal à la distance d'éloignement imposée par l'acte d'autorisation avec un minimum de 5 m.

Ces règles s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

Le long des ruisseaux des Auges et de la Fausse Rivière, les constructions et installations admises doivent respecter un recul par rapport aux berges des cours d'eau minimum de 15 m.

L'extension des constructions déjà implantées à moins de 5 m de l'alignement est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

##### 6.2/ Règles particulières au secteur UE(h)

L'implantation des constructions est libre, néanmoins :

- sur les ruisseaux des Auges et du Vé à ciel ouvert, aucune construction n'est autorisée,
- sur les ruisseaux des Auges et du Vé busés ou canalisé, les constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions techniques et d'entretien du cours d'eau.

##### 6.3/ Règles particulières au secteur UE(p) soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur les entrées de ville :

- Les constructions doivent être implantées à un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement\*.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation d'une activité déclarée ou autorisée au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qui génèrent un périmètre d'éloignement, doivent respecter un recul par rapport à l'alignement au moins égal à la distance d'éloignement imposée par l'acte d'autorisation avec un minimum de 5 m.

Dans tous les cas, les reculs suivants sont imposés :

- un recul minimum de 12 m par rapport de la limite d'emprise publique de la RD.373 (dite route de Troyes),
- un recul minimum de 25 m par rapport de la limite d'emprise publique de la RD.951 et du rond point de Retortat.

#### 6.4/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

## ARTICLE UE.7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond

#### 7.1/ Règles générales

Les dispositions de cet article s'appliquent aux limites\* séparatives et aux limites de fonds.

#### Pour les équipements publics et/ou collectifs

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites.

#### Pour les autres constructions

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

L'implantation sur une des limites séparatives latérales aboutissant aux voies est autorisée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée le long de la limite séparative opposée. La distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à 5 m.

L'extension des constructions déjà implantées à moins de 5 m d'une limite séparative est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la limite.

Les constructions destinées à l'exploitation d'une activité déclarée ou autorisée au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et qui génèrent un périmètre d'éloignement, doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la distance d'éloignement imposée par l'acte d'autorisation avec un minimum de 5 m.

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal de 15 m par rapport aux berges du cours d'eau.

#### 7.3/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

## ARTICLE UE.8

### implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article pas réglementé moyennant le respect des règles de sécurité incendie.

## ARTICLE UE.9

### emprise au sol

#### 9.1/ Règles générales

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière considérée.

#### 9.2/ Règles particulières

Dans le **secteur UE(h)**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75 % de la superficie de l'unité foncière considérée.

#### 9.3/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.

## ARTICLE UE.10

### hauteur maximale des constructions

#### 10.1/ Règles générales

La hauteur\* maximale des constructions est de 10 m à l'égout des toits ou à l'acrotère.

La hauteur peut être majorée en fonction d'impératifs techniques et fonctionnels si cette majoration reste compatible avec une bonne insertion du bâtiment dans l'environnement.

Ce maximum est porté à 11 m pour les équipements publics.

L'extension des constructions est autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.

#### 10.2/ Règles particulières

Dans le secteur **UE(p)**, la hauteur des constructions est limitée à 8m à l'égout des toits ou à l'acrotère sans dépasser 11m au faîtage.

La hauteur\* peut être majorée en fonction d'impératifs techniques et fonctionnels si cette majoration reste compatible avec une bonne insertion du bâtiment dans l'environnement.

#### 10.3/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans la limite de leur hauteur des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

## ARTICLE UE.11

### aspect extérieur

#### 11.1/ conditions particulières : éléments de paysage et de bâti identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme élément bâti ou ensemble de d'éléments bâtis protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 "annexe" du présent règlement.

#### 11.2/ Conditions générales

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

Le traitement des façades implique une harmonie d'ensemble.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

Les couleurs des revêtements extérieurs, enduits, menuiseries, ferronneries... seront choisies dans le **nuancier communal visible en mairie et présent dans le document 5d "cahier de recommandations architecturales et paysagères"**. Les blancs purs RAL 9003, RAL 9010 et RAL 9016 sont interdits.

Pour des raisons techniques et/ou fonctionnelles (et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement) les équipements publics et/ou collectifs pourront observer des règles différentes de toutes celles édictées ci-après.

### 11.3/ Conditions pour TOUTES LES CONSTRUCTIONS SAUF HABITATIONS (habitations : voir point 11.4)

#### Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

Les bardages extérieurs, quel que soit le type de matériau choisi, doivent privilégier un aspect de pose horizontal. Leur coloration doit être de teinte neutre et homogène sur l'ensemble de chaque zone.

Les couleurs vives ne sont autorisées que sur les enseignes et sur des éléments ponctuels d'appel (auvent\*, signalisation, huisseries, et autres éléments architecturaux particuliers) et sur de petites surfaces c'est à dire moins de 20 % de la surface de chacune des façades du bâtiment.

Les serrureries, menuiseries métalliques, auvents et protections diverses doivent être traités d'une façon homogène.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas l'ensemble de ces dispositions.

#### Les volets roulants

Sur les constructions nouvelles :

Les volets roulants ou rideaux métalliques sont autorisés à condition que le coffre soit installé à l'intérieur de la construction.

Sur les constructions existantes :

Les volets roulants ou rideaux métalliques sont autorisés à condition que le coffre soit installé, en priorité, à l'intérieur de la construction. Si le coffre est externe, il ne devra pas faire saillie du nu de la façade.

#### Les aires de stockage

Elles doivent être regroupées en un seul point du terrain.

Elles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné et doivent être protégées par un écran visuel constitué soit d'un élément plein établi en continuité ou en cohérence avec le bâtiment, soit d'un écran végétal.

Dans le **secteur UE(p)** soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur les entrées de ville, elles ne devront pas être situées dans les aires de recul fixées par l'article UE(p) 6.

#### Toitures

Pour les toitures des hangars (agricoles, artisanaux, commerces...), la couverture sera réalisée en tuiles ou bac acier. L'emploi de la tôle ondulée est interdite.

Les chiens-assis, fenêtre rampantes et outeaux sont interdits.

#### Energies nouvelles

L'installation de capteurs vitrés, de panneaux photovoltaïques ou de tout autre installation permettant de capter les énergies est autorisée. Ils seront implantés selon une forme géométrique simple et régulière.

PAC et climatisation ne devront pas être visibles depuis la rue.

---

### Clôtures\*

---

Pour les clôtures donnant sur une ou plusieurs rues :

- Les clôtures doivent être constituées de grillage (établi ou non sur un mur bahut n'excédant pas 1 mètre de hauteur) doublé d'une haie vive. Les essences végétales mentionnées au document n° 11 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies,
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,5 m,
- Les clôtures constituées de béton préfabriqué et de matériaux plastiques sont interdites. Les clôtures en panneaux bois ou matériaux composites sont autorisées si non visibles depuis rue.

Pour les clôtures donnant sur une ou plusieurs limites séparatives :

Non réglementées, néanmoins :

- Des dispositifs opaques sont autorisés pour répondre à des impératifs de sécurité. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- Les essences végétales mentionnées au document n° 11 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

---

### Enseignes, devantures, vitrines, pré-enseignes, publicité...

---

Il s'agira de :

- respecter la cohérence des façades d'origine : harmoniser les vitrines commerciales d'une même façade (apparence, enseignes, teintes), et même si la façade est partagée entre plusieurs parcelles. Lorsqu'un commerce sera établi sur plusieurs immeubles configurés, les percements de vitrines devront respecter l'architecture de chacun des bâtiments, des parties pleines maçonnées devront être créées entre chaque immeuble.
- respecter la composition verticale de la façade, son architecture et maintenir la modénature existante. Conserver la porte d'entrée de l'immeuble et ne pas condamner l'accès à l'étage. L'enduit de façade doit couvrir tous les niveaux sauf en présence d'une devanture ancienne en bois ou si le rez-de-chaussée d'origine est traité en soubassement. Les arcs, linteaux, jambages... en pierre ou brique existants ne seront ni supprimés, ni déplacés.
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destinés à des commerces, des activités ou des services, devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne.
- En complément : voir le **Règlement Local de Publicité** qui sera annexé au PLU après approbation.

### 11.4/ Conditions pour les constructions existantes à usage d'HABITATION ET LEURS ANNEXES\* et dépendances\*

---

#### Façades

---

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

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

Les détails architecturaux des façades tels que bandeau<sup>10</sup>, niche<sup>11</sup>, corniche<sup>12</sup>, ferronnerie, élément de décor... présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Les appareillages en brique (jambage, encadrement de baies...) doivent être conservés voire créés (selon les cas).

---

<sup>10</sup> Large moulure plate ou bombée.

<sup>11</sup> Renforcement dans un mur pouvant recevoir une statue ou tout autre objet de décoration.

<sup>12</sup> Ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constitue le couronnement d'une façade ou sépare le rez-de-chaussée des niveaux supérieurs.

N'étant pas un matériau traditionnel sézannais, le bois est toléré à condition que son usage reste minoritaire en façade. Les dépendances en matériaux plastiques et en métal sont interdites.

### **Ouvertures**

Les volets et menuiseries en bois seront peints ou lazurés suivant les teintes du nuancier communal visible en mairie.

### **Les volets roulants**

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit installé, en priorité, à l'intérieur de la construction. Si le coffre est externe, il ne devra pas faire saillie du nu de la façade.

---

## **Toitures**

---

### **Pentes**

Sauf pour les toitures végétalisées (limitées à 12°), les toits doivent avoir une pente comprise entre 30° et 45°.

Les dépendances et annexes auront une pente de toit comprise entre 25° et 45°.

Pour certaines constructions particulières (telles vérandas, piscines, serres, marquises...) une pente autre que celles admises dans la zone pourra être acceptée sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Néanmoins, elles peuvent être autorisées dans le cas de liaison entre deux constructions et dans le cas de la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant comportant une toiture-terrasse. Le niveau supérieur de l'acrotère devra, néanmoins, rester en dessous du niveau de l'égout des toitures attenantes.

Les toits à 4 pans sont interdits sauf pour les constructions présentant une ligne de faitage dont le linéaire principal est supérieur aux deux tiers du linéaire de la façade qui lui est parallèle.

Les toitures monopentes sont interdites sur les constructions principales et les annexes non adossées à une autre construction ou à une paroi plus haute que le faitage du toit sauf rénovation à l'identique d'une toiture monopente existante ou pour les extensions d'une construction existante.

### **Matériaux**

Le matériau de couverture pour les constructions existantes à rénover ou à étendre, de même que celles à construire sera identique sur l'ensemble de la toiture.

Sont interdites les toitures reprenant des matériaux ayant l'aspect de :

- tuiles à fort galbe du type canal ou romane (à emboîtement ou recouvrement) ou du type flamande ou à panne,
- tuiles à relief marqué du type tuiles à côtes losangée,
- tuiles présentant un "assemblage" de moins de 19 unités au m<sup>2</sup>,
- matériaux ayant des couleurs trop éloignées des teintes locales traditionnelles à savoir : noir / bleu / rose / jaune,
- tôles ondulées / fibrociment.

Sont autorisées les toitures reprenant des matériaux ayant l'aspect de :

- tuiles plates à recouvrement présentant plus 50 unités par m<sup>2</sup> ou les tuiles plates à emboîtement présentant plus 20 unités par m<sup>2</sup>,
- zinc patiné ou d'ardoise.
- végétaux.

Dans certains cas et sous couvert d'acceptation par le service urbanisme, le remplacement des tuiles à côte existantes pourra se faire à l'identique par des tuiles à côtes de teinte « vieillie » ou « rustique ».

Les petites tuiles plates traditionnelles devront être remplacées par des tuiles plates de mêmes types (recouvrement / emboîtement) présentant plus 50 unités par m<sup>2</sup> et de teinte "vieillie", "rustique".

Pour certaines constructions particulières (telles vérandas, piscines, serres...) des matériaux autres que ceux admis dans la zone pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

---

### Energies nouvelles

---

L'installation de capteurs vitrés, de panneaux photovoltaïques ou de tout autre installation permettant de capter les énergies est autorisée. Ils seront implantés selon une forme géométrique simple et régulière.

PAC et climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

---

### Clôtures\*

---

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par des grilles, grillages doublé ou non d'une haie vive,
- soit par une haie vive.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m excepté les cas de prolongement ou de reconstruction de murs existants. ( Calcul de la hauteur : voir p13-14).

Les essences végétales mentionnées au document n° 11 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

Les clôtures constituées de béton préfabriqué et de matériaux plastiques sont interdites. Les clôtures en panneaux bois ou matériaux composites sont autorisées si non visibles depuis rue.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m (par rapport au niveau naturel du sol de la propriété), quelle que soit leur nature. Les clôtures seront traitées en harmonie avec les bâtiments existants. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives.

## ARTICLE UE.12

### stationnement

#### 12.1/ Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) devra être prévu pour les immeubles d'habitation et les bureaux ainsi que pour les équipements collectifs et/ou publics sous forme de local fermé ou de places de stationnement matérialisées avec dispositifs.

Dans les opérations d'aménagement (permis groupé, lotissement, coup par coup...), il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Les normes visées ci-dessous peuvent être réduites si le nombre de places de stationnement correspond aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Les règles relatives au traitement paysager des espaces libres et aux plantations sont définies à l'article UE. 13 du présent règlement.

#### 12.2/ Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser :

Sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que pour le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application des normes suivantes :

**Logement** (direction, gardiennage, surveillance...) :

- 1 place par logement.

**Hôtels et restaurants :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Commerces :**

- 2 places minimum jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les commerces alimentaires, des places supplémentaires seront demandées en fonction des besoins liés au projet.

- à partir de 151 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces non alimentaires et 2 places par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces alimentaires.
- Dans le secteur **UE(p)** soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur les entrées de ville, il est imposé la réalisation de 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Nonobstant les règles ci-dessus, les aires de stationnement des commerces non alimentaires existants pourront exceptionnellement être mutualisées en totalité ou en partie avec tout nouveau projet de surface commerciale non alimentaire.

#### **Constructions à usage de bureaux, de services ou activités libérales :**

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Entrepôts :**

- 1 place par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Locaux à usage industriel ou artisanal :**

- 2 places jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- à partir de 151 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans le secteur de zone **UE(p)** soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur les entrées de ville, il est imposé la réalisation de 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Etablissements divers, ne répondant pas aux définitions précédentes :**

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UE.13**

### **espaces libres et plantations**

#### **13.1/ Règles générales**

Les **aires de stationnement** à l'air libre doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de stationnement. Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m.

Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé devra facilement être accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

Si le local **poubelle** n'est pas intégré dans le bâtiment, il devra être masqué par un écran végétal ou tout autre dispositif du type palissade.

Les essences végétales mentionnées au document "que planter" (cf. 5e : annexes complémentaires) sont préconisées.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques comme élément d'Intérêt Paysager protégé au titre de l'article L.123-1-5.III 2° du Code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions spécifiques énoncées au chapitre 6 "annexe" du présent règlement.

#### **13.2/ Règles particulières au secteur de zone UE(p) soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur les entrées de ville :**

Les marges de reculement instaurées le long de la RD.373 (route de Troyes) et de la RD.951 devront être paysagées et plantées. La bande inconstructible de 15m définie de part et d'autre des berges des cours d'eau devra être végétalisée et plantée d'arbres.

Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques comme élément d'Intérêt Paysager protégé au titre de l'article L.123-1-5.III 2° du Code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions spécifiques énoncées au chapitre 6 "annexe" du présent règlement.

## **ARTICLE UE.14**

### **coefficient d'Occupation des Sols**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UE.15**

### **performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

Les PAC et les climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

Ainsi, il est recommandé de :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **ARTICLE UE.16**

### **infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

En outre, les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution...

La réalisation de voies nouvelles ou la réfection de voies existantes doit s'accompagner de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir exclusivement des équipements de tourisme, de sport, de loisirs ou de détente... (et les logements de fonction ou de surveillance) dont le camping et l'espace saint Hubert.

### Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ;
- les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
- 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 ou lot issu d'une division.
- les installations et travaux divers au sens de l'article R.421-19 à R421-22 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable ;
- Les enseignes, pré-enseignes, publicités sont soumises aux règles prescrites par le Règlement Local de Publicité qui sera annexé au présent PLU après approbation ;
- Des recommandations données à titre de conseil figurent au Cahier de Recommandations Architecturales et et Paysagères (CRAP) (cf. document 5e : annexes complémentaires)

### ARTICLE UF.1

#### occupations et utilisation du sol interdites

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- les constructions à usage de bureau
- les constructions à usage de industriel,
- les entrepôts commerciaux
- les constructions à usage de agricole ou viticole,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage de de commerce
- les constructions à usage de d'artisanat,
- Les carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets... à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique de déchets ou de compostage.

### ARTICLE UF.2

#### occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements ou équipements édifiés dans la zone.
- les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par une construction admise, la réalisation d'une installation souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci, un aménagement admis, des recherches archéologiques.

## ARTICLE UF.3

### conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès

#### 3.1/ Accès\*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation peut être limité par mesure de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'y être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2/ Voirie\*

Les voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de manœuvrer aisément.

## ARTICLE UF.4

### conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 4.1 / Alimentation en eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

Les activités qui ne peuvent être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge des dispositifs techniques lui permettant de s'alimenter en eau sans se raccorder au réseau existant.

#### 4.2/ Assainissement

Les raccordements eau et assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et du règlement sanitaire de la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais.

Tout raccord au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la Commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit de les mélanger.

#### Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

#### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalable entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ses effluents.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement intercommunal.

Les constructions et installations industrielles, artisanales, agricoles et viticoles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, sauf si les eaux de refroidissement et les eaux résiduaires ne nécessitent pas de pré-traitement.

#### Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire ou de l'aménageur qui doit réaliser, sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'impossibilité technique avérée de réaliser le traitement des eaux sur la parcelle, les constructions ou installations pourront être raccordées au réseau public s'il existe.

#### **4.3/ Réseaux électriques, de gaz ou de téléphone**

Les raccordements aux réseaux ainsi que les extensions doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.4/ Collecte des déchets urbains**

Toute opération d'aménagement d'ensemble, de même que les équipements publics et/ou collectifs doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi qu'un local ou emplacement réservé au stockage des containers d'ordures et du tri sélectif.

### **ARTICLE UF.5**

#### **superficie minimale des terrains**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE UF.6**

#### **implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

##### **6.1/ Règles générales**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement\* des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 1,5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

##### **6.2/ Règles particulières**

Le long des ruisseaux des Auges et de la Fausse Rivière, les constructions et installations admises doivent respecter un recul par rapport aux berges des cours d'eau minimum de 15 m.

L'extension des constructions déjà implantées à moins de 5 m de l'alignement est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

##### **6.3/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

### **ARTICLE UF.7**

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond**

##### **7.1/ Règles générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent aux limites\* séparatives et aux limites\* de fonds.

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

En cas d'implantation en recul d'une ou des limites séparatives, la construction devra observer un recul minimum de 3 m.

L'extension des constructions déjà implantées à moins de 3 m des limites séparatives est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

#### 7.2/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

### **ARTICLE UF.8**

#### **implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE UF.9**

#### **emprise au sol**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE UF.10**

#### **hauteur maximale des constructions**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE UF.11**

#### **aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

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

Le traitement des façades implique une harmonie d'ensemble.

Les couleurs des revêtements extérieurs, enduits, menuiseries, ferronneries... seront choisies dans le **nuancier communal visible en mairie et présent dans le document 5d "cahier de recommandations architecturales et paysagères"**. Les blancs purs RAL 9003, RAL 9010 et RAL 9016 sont interdits.

---

#### **Façades**

---

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

---

#### **Clôtures\***

---

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie établi ou non sur un mur bahut n'excédant pas 1 m de haut doublé ou non d'une haie vive,

- soit par une haie vive.

Les essences végétales mentionnées au document n° 11 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

Les clôtures constituées de béton préfabriqué et de matériaux plastiques sont interdites. Les clôtures en panneaux bois ou matériaux composites sont autorisées si non visibles depuis la rue.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

## ARTICLE UF.12

### stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## ARTICLE UF.13

### espaces libres et plantations

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE UF.14

### coefficient d'Occupation des Sols

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE UF.15

### performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

Les PAC et les climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

Ainsi, il est recommandé de :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE UF.16

### infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

En outre, les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution... doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles depuis l'extérieur des édifices.

La réalisation de voies nouvelles ou la réfection de voies existantes doit s'accompagner de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Il s'agit d'une zone urbaine issue de l'ancienne ZAC Saint-Pierre qui a été presque entièrement urbanisée.

Elle est donc essentiellement destinée à l'habitat individuel, aux activités libérales et aux équipements collectifs.

Elle comporte les secteurs de zone suivants :

- **(a)** principalement composé d'habitations mitoyennes et à l'alignement ;
- **(f)** à l'intérieur duquel les sous-sols et garages en sous-sols sont interdits.

Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ;
- les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
- 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 ou lot issu d'une division.
- les installations et travaux divers au sens de l'article R.421-19 à R421-22 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et au titre du L.123.1.5 III 2° ;
- L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres. En application de ce texte et de l'article R111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon les arrêtés préfectoraux du 24/01/2001 et 21/01/2004. Ainsi, dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, les nouvelles constructions à usage d'habitation, devront respecter les normes fixées par les arrêtés préfectoraux ;
- Les enseignes, pré-enseignes, publicités sont soumises aux règles prescrites par le Règlement Local de Publicité qui sera annexé au présent PLU après approbation ;
- Des recommandations données à titre de conseil figurent au Cahier de Recommandations Architecturales et et Paysagères (CRAP) (cf. document 5e : annexes complémentaires).

### ARTICLE UZ.1

#### Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage industriel,
- les constructions et installations à usage agricole,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les constructions et installations à usage de commerces,
- les constructions et installations à usage artisanal,
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes non couverts, les Habitations Légères de Loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets... à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique de déchets ou de compostage,
- La création d'antennes et de pylônes sauf si ces installations sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, pompiers...).

Sont, en outre, interdits :

- Dans le secteur **(f)**, les sous-sols et garages en sous-sols (affleurement de nappe).

## ARTICLE UZ.2

### Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- les locaux professionnels à usage de service, d'activité libérale... sous réserve qu'ils ne créent ou n'aggravent pas des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et qu'ils sont intégrés dans le volume de l'habitation.

## ARTICLE UZ.3

### Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès

#### 3.1/ Accès\*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

La sécurité des accès est appréciée selon leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation est limité à un seul. Un accès supplémentaire ne pourra être autorisé que sous réserve que les mesures de sécurité et d'intégration architecturale soient respectées.

#### 3.2/ Voirie\*

Les voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de manœuvrer aisément.

## ARTICLE UZ.4

### Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 4.1 / Alimentation en eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

#### 4.2/ Assainissement

Les raccordements eau et assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et du règlement sanitaire de la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais.

Tout raccord au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la Commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisées selon un système séparatif. Il est formellement interdit de les mélanger.

##### Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

##### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalable entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ses effluents.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement intercommunal.

#### Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire ou de l'aménageur qui doit réaliser, sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'impossibilité technique avérée de réaliser le traitement des eaux sur la parcelle, les constructions ou installations pourront être raccordées au réseau public s'il existe.

#### **4.3/ Réseaux électriques, de gaz ou de téléphone**

Les raccordements aux réseaux ainsi que les extensions doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.4/ Collecte des déchets urbains**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou projet d'habitat collectif, de même que les équipements publics et/ou collectifs doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi qu'un local ou emplacement réservé au stockage des containers d'ordures et du tri sélectif.

## **ARTICLE UZ.5**

### **Superficie minimale des terrains**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UZ.6**

### **implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.2/ Règles générales**

##### **Pour les équipements publics et/ou collectifs**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement\* des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 1,5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

##### **Pour les autres constructions**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement\* existant ou projeté des voies. Cette règle s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

L'extension d'une construction à usage d'habitation déjà implantée à moins de 5 m de l'alignement est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

Toutefois, ce recul par rapport aux voies et emprises publiques ne s'impose pas aux voies non ouvertes à la circulation automobile.

#### **6.3 / Règles particulières au secteur UZ(a)**

- Le long de l'avenue Charles de Gaulle : les constructions seront implantées soit à l'alignement\*, soit avec un recul maximum de 3m par rapport à existant ou projeté des voies.
- Dans le reste du secteur : les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en recul par rapport à existant ou projeté des voies.

#### 6.4 / Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

### **ARTICLE UZ.7**

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond**

##### 7.1/ Règles générales

Les dispositions de cet article s'appliquent aux limites séparatives et aux limites de fonds.

##### **Pour les équipements publics et/ou collectifs**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite\*,
- soit avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites.

##### **Pour les autres constructions**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur l'une ou plusieurs des limites\* séparatives,
- soit en recul par rapport à ces limites. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point de la construction à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 m.

##### 7.3/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

### **ARTICLE UZ.8**

#### **implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës comportant des ouvertures doit être au moins égale à 6 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis-à-vis ne comportant pas d'ouvertures.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.

### **ARTICLE UZ.9**

#### **emprise au sol**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE UZ.10****hauteur maximale des constructions****10.1/ Règles générales****Pour les équipements publics et/ou collectifs**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur\* qui reste libre. Toutefois, l'objectif permanent d'intégration harmonieuse de ces constructions dans l'environnement urbain devra conduire à limiter et définir leur hauteur selon leur nature et dans le respect des règles d'accueil du public et de sécurité.

**Pour les autres constructions**

Pour les constructions nouvelles :

- La hauteur\* maximale des constructions principales et leurs annexes est limitée à 6 m à l'égout des toits.
- La hauteur maximale des dépendances est limitée à 2,50 m faitage.

Pour les constructions existantes :

L'extension des constructions est autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.

**10.2 / Règles particulières au secteur ZA(a)**

Pour les constructions nouvelles :

La hauteur\* maximale des constructions principales et leurs annexes est limitée à 8 m à l'égout des toits.

La hauteur maximale des dépendances est limitée à 2,50m faitage.

Pour les constructions existantes :

L'extension\* des constructions est autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.

**10.3 / Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans la limite de la hauteur de l'existant, des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

**ARTICLE UZ.11****aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****11.1/ Conditions générales**

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

Le traitement des façades implique une harmonie d'ensemble.

Les annexes\* et dépendances\* de plus de 12m<sup>2</sup> doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments principaux, notamment la nature des matériaux et les couleurs des façades, des toitures, des menuiseries et des ferronneries.

Les couleurs des revêtements extérieurs, enduits, menuiseries, ferronneries... seront choisies dans le **nuancier communal visible en mairie et présent dans le document 5d "cahier de recommandations architecturales et paysagères"**. Les blancs purs RAL 9003, RAL 9010 et RAL 9016 sont interdits.

Pour des raisons techniques et/ou fonctionnelles (et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement) les équipements publics et/ou collectifs pourront observer des règles différentes de toutes celles édictées ci-après.

---

## Façades

---

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...). Les enduits doivent avoir un aspect "grain fin" (gratté, lissé...).

Le ton des revêtements extérieurs, des menuiseries et des ferronneries sera choisi sur le nuancier communal annexé au présent règlement et visible en mairie, les blancs RAL 9003, RAL 9010 et RAL 9016 sont strictement interdits.

N'étant pas un matériau traditionnel sézannais, le bois est toléré à condition que son usage reste minoritaire en façade. Néanmoins, les dépendances en bois peint ou non sont autorisées.

Les dépendances en matériaux plastiques et en métal sont interdites.

### Ouvertures

Les volets et menuiseries en bois apparents seront peints ou lazurés suivant les teintes du nuancier communal.

### Les volets roulants

Sur les constructions nouvelles :

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit installé à l'intérieur de la construction. Des volets battants sont préconisés.

Sur les constructions existantes :

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit installé, en priorité, à l'intérieur de la construction. Si le coffre est externe, il ne devra pas faire saillie.

---

## Toitures

---

### Pentes

En dehors des toitures végétalisées (limitées à 12°), les toits des constructions doivent avoir une pente comprise entre 30° et 45°.

Les dépendances\* et annexes\* auront une pente de toit comprise entre 25° et 45°.

Pour certaines constructions particulières (telles vérandas, piscines, serres, marquises...) des pentes autres que celles admises dans la zone pourront être acceptées sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Pour les constructions à usage d'équipement collectif notamment socioculturel, sanitaire, scolaire ou sportif... la pente des toitures peut être minorée jusqu'à une pente minimale de 18°, en fonction d'impératifs techniques ou fonctionnels et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite d'un tiers maximum de la surface de la toiture.

Les **toits à 4 pans** sont interdits sauf pour les constructions présentant une ligne de faîtage dont le linéaire est supérieur aux deux tiers du linéaire de la façade qui lui est parallèle.

Les **toitures monopentes** pour les constructions principales sont interdites.

### Matériaux

Le matériau de couverture pour les constructions existantes à rénover ou à étendre, de même que celles à construire sera identique sur l'ensemble de la toiture.

Sont interdites les toitures reprenant des matériaux ayant l'aspect de :

- tuile à fort galbe du type canal ou romane (à emboîtement ou recouvrement) ou du type flamande ou à panne,
- tuile à un relief marqué du type tuiles à côtes losangée,
- tuile présentant un "assemblage" de moins de 19 unités au m<sup>2</sup>.
- Matériaux ayant des couleurs trop éloignées des teintes locales traditionnelles, à savoir : noir / bleu / rose / jaune
- tôles (dont acier, fibrociment... sauf zinc) ou bacs aciers.

Sont autorisées les toitures reprenant des matériaux ayant l'aspect de :

- tuiles plates à recouvrement présentant plus 50 unités par m<sup>2</sup> ou les tuiles plates à emboîtement présentant plus 20 unités par m<sup>2</sup>,

- zinc patiné ou d'ardoise.
- végétaux.

Dans certains cas et sous couvert d'acceptation par le service urbanisme, le remplacement des tuiles à côte existantes pourra se faire à l'identique par des tuiles à côtes de teinte « vieillie » ou « rustique ».

Les petites tuiles plates traditionnelles devront être remplacées par des tuiles plates de mêmes types (recouvrement / emboîtement) présentant plus 50 unités par m<sup>2</sup> et de teinte "vieillie", "rustique".

Pour certaines constructions particulières (telles vérandas, piscines, serres...) des matériaux autres que ceux admis dans la zone pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

### **Ouvrages de toiture**

Les ouvertures seront constituées :

- soit par des châssis de toits posés dans la pente du toit et encastrés.
- soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.

Les chiens-assis, fenêtre rampantes et outeaux sont interdits.

Les châssis de toits doivent être encastrés et positionnés dans le sens de la hauteur (une dérogation sera acceptée dans le cas particulier de dispositif de désenfumage).

---

### **Energies nouvelles**

L'installation de capteurs vitrés, de panneaux photovoltaïques ou de tout autre installation permettant de capter les énergies est autorisée uniquement au niveau du sol ou sur des toitures si possible non visibles depuis l'espace public. Ils seront implantés selon une forme géométrique simple et régulière.

---

### **Clôtures\***

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie établi ou non sur un mur bahut n'excédant pas 1 m de haut doublé ou non d'une haie vive,
- soit par une haie vive.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m excepté les cas de prolongement ou de reconstruction de murs existants.

Les clôtures constituées de béton préfabriqué et de matériaux plastiques sont interdites. Les clôtures en panneaux bois ou matériaux composites sont autorisées si non visibles depuis la rue.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m (par rapport au niveau naturel du sol de la propriété), quelle que soit leur nature.

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les bâtiments existants.

Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives.

---

### **Enseignes, devantures, vitrines, pré-enseignes, publicité...**

Il s'agira de :

- respecter la cohérence des façades d'origine : harmoniser les vitrines commerciales d'une même façade (apparence, enseignes, teintes), et même si la façade est partagée entre plusieurs parcelles. Lorsqu'un commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter l'architecture de chacun des bâtiments, des parties pleines maçonnées devront être créées entre chaque immeuble.
- respecter la composition verticale de la façade, son architecture et maintenir la modénature existante. Conserver la porte d'entrée de l'immeuble et ne pas condamner l'accès à l'étage. L'enduit de façade doit couvrir tous les niveaux sauf en présence d'une devanture ancienne en bois ou si le rez-de-chaussée d'origine est traité en soubassement. Les arcs, linteaux, jambages... en pierre ou brique existants ne seront ni supprimés, ni déplacés.
- En complément : voir le **Règlement Local de Publicité** qui sera annexé au PLU après approbation.

## ARTICLE UZ.12

### stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- par logement et sur le domaine privé, il faut au minimum 2 places de stationnement couvertes ou non et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche 4 logements pour les visiteurs.
- pour les autres utilisations et occupations du sol, le nombre nécessaire de places de stationnement doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.  
Pour toute activité économique (commerce, service, libérale...), de même que pour les établissements recevant du public, il est rappelé que le nombre de places de stationnement devra respecter les prescriptions stipulées par la législation en vigueur. Sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que pour le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.
- Le stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) devra être prévu pour les immeubles d'habitation et les bureaux ainsi que pour les équipements collectifs et/ou publics sous forme de local fermé ou de places de stationnement matérialisées avec dispositifs.

## ARTICLE UZ.13

### espaces libres et plantations

#### 13.1/ Règles générales

Les **aires de stationnement** à l'air libre doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de stationnement.

Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espace vert collectif planté d'arbres de haute tige.

Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé devra facilement être accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

Si le local **poubelle** n'est pas intégré dans le bâtiment, il devra être masqué par un écran végétal ou tout autre dispositif du type palissade.

Les essences végétales mentionnées au document "que planter" (cf. 5e : annexes complémentaires) sont préconisées.

#### 13.2/ Règles particulières

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques comme élément d'Intérêt Paysager protégé au titre de l'article **L.123-1-5.III 2°** du Code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions spécifiques énoncées au chapitre 6 "annexe" du présent règlement.

## ARTICLE UZ.14

### coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

**ARTICLE UZ.15****Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

Les PAC et les climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

Ainsi, il est recommandé de :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE UZ.16****infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

En outre, les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution... doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles depuis l'extérieur des édifices.

La réalisation de voies nouvelles ou la réfection de voies existantes doit s'accompagner de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



# VOLET 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



**Caractère de ces zones :**

Les zones urbaines couvrent non seulement les terrains déjà urbanisés, mais aussi ceux qui sont équipés en voiries et réseaux divers, ou qui le seront à court terme par la commune. Les terrains sont donc immédiatement constructibles.

Les zones urbaines du PLU sont les suivantes :

**1AUE :** zone d'extension destinée aux activités économiques (dont artisanat, industrie, commerces...)

**1AUT :** zone d'extension à court terme, elle est principalement destinée à l'habitat individuel *au lieu-dit "le bas des Tuileries"*. Elle sera urbanisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (pouvant comporter des tranches).

**1AUD(e) :** zone d'extension à moyen terme destinée aux équipements publics et collectifs communaux notamment.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

Cette zone délimite une zone d'extension des zones d'activités économiques de Sézanne qui se trouve entre l'ancienne gare et la zone économique de l'Ormelot.

La zone 1AUE correspond aux zones à urbaniser à court terme dont les équipements n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Sa réglementation est basée sur celle de la zone UE.

### Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ;
- les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
- 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 ou lot issu d'une division.
- les installations et travaux divers au sens de l'article R.421-19 à R421-22 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et au titre du L.123.1.5 III 2° ;
- L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres. En application de ce texte et de l'article R111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon les arrêtés préfectoraux du 24/01/2001 et 21/01/2004. Ainsi, dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, les nouvelles constructions à usage d'habitation, devront respecter les normes fixées par les arrêtés préfectoraux ;
- Les enseignes, pré-enseignes, publicités sont soumises aux règles prescrites par le Règlement Local de Publicité qui sera annexé au présent PLU après approbation ;
- Des recommandations données à titre de conseil figurent au Cahier de Recommandations Architecturales et et Paysagères (CRAP) (cf. document 5e : annexes complémentaires).

### ARTICLE 1AUE 1

#### Occupations et utilisation du sol interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que les logements de fonction ou de gardiennage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets... à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique de déchets ou de compostage,
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes non couverts, les Habitations Légères de Loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés,
- La création d'antennes et de pylônes sauf si ces installations sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, pompiers...).

### ARTICLE 1AUE 2

#### Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni

sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens **et** sous réserve de ne pas grever les terrains constructibles voisins de l'unité foncière d'implantation de la servitude d'éloignement prévue par la réglementation de ces installations,

- les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements ou équipements édifiés dans la zone et si elles sont intégrées dans le volume de ces constructions,
- l'extension limitée ou la reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes à usage d'habitat et non liées aux activités autorisées dans la zone.

## **ARTICLE 1AUE 3**

### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès**

#### **3.2/ Accès\***

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation est limité à un seul. Un accès supplémentaire ne pourra être autorisé que sous réserve que les mesures de sécurité et d'intégration architecturale soient respectées.

#### **3.3/ Voirie\***

Les voies d'accès doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de manœuvrer aisément.

## **ARTICLE 1AUE 4**

### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **4.1 / Alimentation en eau**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

#### **4.2/ Assainissement**

Les réseaux d'eau usées et d'eaux pluviales doivent être selon un système séparatif. Il est formellement interdit de les mélanger.

Les raccordements eau et assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et du règlement sanitaire de la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais.

Tout raccord au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la Commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisées selon un système séparatif. Il est formellement interdit de les mélanger.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement intercommunal.

Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire ou de l'aménageur qui doit réaliser, sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'impossibilité technique avérée de réaliser le traitement des eaux sur la parcelle, les constructions ou installations pourront être raccordées au réseau public s'il existe.

**4.3/ Réseaux électriques, de gaz ou de téléphone**

Les raccordements aux réseaux ainsi que les extensions doivent être réalisés en souterrain.

**4.4/ Collecte des déchets urbains**

Toute opération d'aménagement d'ensemble, de même que les équipements publics et/ou collectifs doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi qu'un local ou emplacement réservé au stockage des containers d'ordures et du tri sélectif.

**ARTICLE 1AUE 5****Superficie minimale des terrains**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE 1AUE 6****Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies****6.1/ Règles générales****Pour les équipements publics et/ou collectifs**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement\* des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 1,5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

**Pour les autres constructions**

Les constructions doivent être implantées à un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement\*.

Les constructions et installations destinées à l'exploitation d'une activité déclarée ou autorisée au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qui génèrent un périmètre d'éloignement, doivent respecter un recul par rapport à l'alignement au moins égal à la distance d'éloignement imposée par l'acte d'autorisation avec un minimum de 5 m.

Ces règles s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal de 15 m par rapport aux berges du cours d'eau.

L'extension des constructions déjà implantées à moins de 5 m de l'alignement est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

**6.2/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.

## ARTICLE 1AUE 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond

#### 7.2/ Règles générales

Les dispositions de cet article s'appliquent aux limites séparatives et aux limites de fonds.

#### **Pour les équipements publics et/ou collectifs**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite\*,
- soit avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites.

#### **Pour les autres constructions**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites\* séparatives.

L'implantation sur une des limites séparatives aboutissant aux voies est autorisée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée le long de la limite séparative opposée. La distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à 5 m.

L'extension\* des constructions déjà implantées à moins de 5 m d'une limite séparative est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la limite.

Les constructions destinées à l'exploitation d'une activité déclarée ou autorisée au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et qui génèrent un périmètre d'éloignement, doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la distance d'éloignement imposée par l'acte d'autorisation avec un minimum de 5 m.

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal de 15 m par rapport aux berges du cours d'eau.

#### 7.3/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.

## ARTICLE 1AUE 8

### implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

N'est pas règlementé.

## ARTICLE 1AUE 9

### emprise au sol

#### 9.1/ Règles générales

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière considérée.

#### 9.2/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.

**ARTICLE 1AUE 10****hauteur maximale des constructions****10.1/ Règles générales**

La hauteur\* maximale des constructions est de 10 m à l'égout des toits ou à l'acrotère.

La hauteur peut être majorée en fonction d'impératifs techniques et fonctionnels si cette majoration reste compatible avec une bonne insertion du bâtiment dans l'environnement.

Ce maximum est porté à 11 m pour les équipements publics.

**10.2/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.

**ARTICLE 1AUE 11****aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****11.1/ Conditions générales**

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

Le traitement des façades implique une harmonie d'ensemble.

Les annexes\* et dépendances\* de plus de 12m<sup>2</sup> doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments principaux, notamment la nature des matériaux et les couleurs des façades, des toitures, des menuiseries et des ferronneries.

Les couleurs des revêtements extérieurs, enduits, menuiseries, ferronneries... seront choisies dans le **nuancier communal visible en mairie et présent dans le document 5d "cahier de recommandations architecturales et paysagères"**. Les blancs purs RAL 9003, RAL 9010 et RAL 9016 sont interdits.

Pour des raisons techniques et/ou fonctionnelles (et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement) les équipements publics et/ou collectifs pourront observer des règles différentes de toutes celles édictées ci-après.

**11.3/ Conditions particulières****Façades**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

Les bardages extérieurs, quel que soit le type de matériau choisi, doivent privilégier un aspect de pose horizontal. Leur coloration doit être de teinte neutre et homogène sur l'ensemble de chaque zone.

Les couleurs vives ne sont autorisées que sur les enseignes et sur des éléments ponctuels d'appel (auvent\*, signalisation, huisseries, et autres éléments architecturaux particuliers) et sur de petites surfaces c'est à dire moins de 20 % de la surface de chacune des façades du bâtiment.

Les serrureries, menuiseries métalliques, auvents et protections diverses doivent être traités d'une façon homogène.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas l'ensemble de ces dispositions.

**Ouvertures**

Les volets et menuiseries en bois seront peints ou lazurés suivant les teintes du nuancier communal annexé au présent règlement et visible en mairie.

### **Les volets roulants**

#### Sur les constructions nouvelles :

Les volets roulants ou rideaux métalliques sont autorisés à condition que le coffre soit installé à l'intérieur de la construction.

#### Sur les constructions existantes :

Les volets roulants ou rideaux métalliques sont autorisés à condition que le coffre soit installé, en priorité, à l'intérieur de la construction. Si le coffre est externe, il ne devra pas faire saillie du nu de la façade.

---

### **Les aires de stockage**

---

Elles doivent être regroupées en un seul point du terrain.

Elles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné et doivent être protégées par un écran visuel constitué soit d'un élément plein établi en continuité ou en cohérence avec le bâtiment, soit d'un écran végétal.

---

### **Toitures**

---

La toiture sera réalisée en tuiles ou bac acier ou sous forme de toiture végétalisée.

L'emploi de la tôle ondulée est interdite.

Le matériau de couverture pour les constructions à créer sera identique sur l'ensemble de la toiture.

Les chiens-assis, fenêtre rampantes et outeaux sont interdits.

---

### **Energies nouvelles**

---

L'installation de capteurs vitrés, de panneaux photovoltaïques ou de tout autre installation permettant de capter les énergies est autorisée. Ils seront implantés selon une forme géométrique simple et régulière.

PAC et climatisation ne devront pas être visibles depuis la rue.

---

### **Clôtures\***

---

#### Pour les clôtures donnant sur une ou plusieurs rues :

- Les clôtures doivent être constituées de grillage (établi ou non sur un mur bahut n'excédant pas 1 mètre de hauteur) doublé d'une haie vive. Les essences végétales mentionnées au document n° 11 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies,
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2m,
- Les palplanches ainsi que les matériaux plastiques sont interdits.

#### Pour les clôtures donnant sur une ou plusieurs limites séparatives :

Non réglementées, néanmoins,

- Des dispositifs opaques sont autorisés pour répondre à des impératifs de sécurité. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- Les essences végétales mentionnées au document n° 11 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

---

### **Enseignes, devantures, vitrines, pré-enseignes, publicité...**

---

Il s'agira de :

- donner de la cohérence entre les façades : harmoniser les vitrines commerciales d'une même façade (apparence, enseignes, teintes).
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne.
- En complément : voir le **Règlement Local de Publicité** qui sera annexé au PLU après approbation.

**ARTICLE 1AUE.12****stationnement****12.1/ Règles générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Par ailleurs, il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Le stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) devra être prévu pour les logements collectifs ainsi que pour les équipements collectifs et/ou publics sous forme de local fermé ou de places de stationnement matérialisées avec dispositifs.

Dans les opérations d'aménagement (permis groupé, lotissement, coup par coup...), il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Les normes visées ci-dessous peuvent être réduites si le nombre de places de stationnement correspond aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

**12.2/ Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser :**

Sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que pour le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application des normes suivantes :

**Logement** (direction, gardiennage, surveillance...) :

- 1 place par logement

**Hôtels et restaurants :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Commerces**, quelle que soit leur affectation :

- 2 places jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- à partir de 151 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places par tranche de 50m<sup>2</sup> de de surface de plancher comptabilisée.
- **Dans le secteur de zone UE(p) soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4** du code de l'urbanisme sur les entrées de ville, il est imposé la réalisation de 1 place par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Constructions à usage de bureaux, de services ou activités libérales :**

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Entrepôts :**

- 1 place par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Locaux à usage industriel ou artisanal :**

- 2 places jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- à partir de 151 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Dans le secteur de zone UE(p) soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4** du code de l'urbanisme sur les entrées de ville, il est imposé la réalisation de 1 place par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Etablissements divers, ne répondant pas aux définitions précédentes :**

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**ARTICLE 1AUE.13****espaces libres et plantations****13.1/ Règles générales**

Les **aires de stationnement** à l'air libre doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de stationnement. Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m.

Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé devra facilement être accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

Si le local **poubelle** n'est pas intégré dans le bâtiment, il devra être masqué par un écran végétal ou tout autre dispositif du type palissade.

Les essences végétales mentionnées au document "que planter" (cf. 5e : annexes complémentaires) sont préconisées.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **13.2/ Règles particulières**

Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques comme élément d'Intérêt Paysager protégé au titre de l'article **L.123-1-5.III 2°** du Code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions spécifiques énoncées au chapitre 6 "annexe" du présent règlement.

## **ARTICLE 1AUE 14**

### **coefficient d'Occupation des Sols**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE 1AUE.15**

### **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

Les PAC et les climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

Ainsi, il est recommandé de :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **ARTICLE 1AUE.16**

### **infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

En outre, les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution... doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles depuis l'extérieur des édifices.

La réalisation de voies nouvelles ou la réfection de voies existantes doit s'accompagner de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUT

Il s'agit d'une zone majoritairement destinée à l'habitat individuel au lieu-dit « les Tuileries ». Au départ, propriété communale, elle sera urbanisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (pouvant comporter des tranches) dans les conditions fixées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation principalement résidentielle, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble susceptible d'être réalisée par phases.

Les principes d'aménagement de cet espace sont précisés dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme.

### Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ;
- les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
- 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 ou lot issu d'une division.
- les installations et travaux divers au sens de l'article R.421-19 à R421-22 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et au titre du L.123.1.5 III 2° ;
- L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres. En application de ce texte et de l'article R111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon les arrêtés préfectoraux du 24/01/2001 et 21/01/2004. Ainsi, dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, les nouvelles constructions à usage d'habitation, devront respecter les normes fixées par les arrêtés préfectoraux.
- Les enseignes, pré-enseignes, publicités sont soumises aux règles prescrites par le Règlement Local de Publicité qui sera annexé au présent PLU après approbation ;
- Des recommandations données à titre de conseil figurent au Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères (CRAP) (cf. document 5e : annexes complémentaires).

## ARTICLE 1AUT 1

### Occupations et utilisation du sol interdites

- les constructions et installations à usage industriel,
- les constructions et installations à usage agricole,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les constructions et installations à usage artisanal,
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes non couverts, les Habitations Légères de Loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets... à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique de déchets ou de compostage,
- La création d'antennes et de pylônes sauf si ces installations sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, pompiers...).

## ARTICLE 1AUT 2

### Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- les locaux professionnels à usage de service, d'activité libérale... sous réserve qu'ils ne créent ou n'aggravent pas des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et qu'ils sont intégrés dans le volume de l'habitation.
- Le stationnement de caravanes isolées, à condition d'être situées dans les bâtiments, remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane par terrain.
- Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles ; ce local sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

## ARTICLE 1AUT 3

### Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès

#### 3.1/ Accès\*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation est limité à un seul. Un accès supplémentaire ne pourra être autorisé que sous réserve que les mesures de sécurité et d'intégration architecturale soient respectées.

#### 3.2/ Voirie\*

Les voies d'accès doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de manœuvrer aisément.

## ARTICLE 1AUT 4

### Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 4.1 / Alimentation en eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

#### 4.2/ Assainissement

Les raccordements eau et assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et du règlement sanitaire de la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais.

Tout raccord au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la Commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit de les mélanger.

#### Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

#### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalable entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ses effluents.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement intercommunal.

#### Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire ou de l'aménageur qui doit réaliser, sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'impossibilité technique avérée de réaliser le traitement des eaux sur la parcelle, les constructions ou installations pourront être raccordées au réseau public s'il existe.

#### **4.3/ Réseaux électriques, de gaz ou de téléphone**

Les raccordements aux réseaux ainsi que les extensions doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.4/ Collecte des déchets urbains**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou projet d'habitat collectif, de même que les équipements publics et/ou collectifs doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi qu'un local ou emplacement réservé au stockage des containers d'ordures et du tri sélectif.

## **ARTICLE 1 AUT 5**

### **Superficie minimale des terrains**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE 1 AUT 6**

### **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

#### **6.1/ Règles générales**

##### **Pour les équipements publics et/ou collectifs**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement\* des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 1,5 m par rapport aux limites.

Cette règle s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

##### **Pour les autres constructions**

Les constructions seront implantées :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement\* des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, ce recul ne s'impose pas aux voies non ouvertes à la circulation automobile.

**6.2/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :** aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## ARTICLE 1AUT 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7.1/ Règles générales

Les dispositions de cet article s'appliquent aux limites séparatives et aux limites de fonds.

#### **Pour les équipements publics et/ou collectifs**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite\*,
- soit avec un recul minimum de 3 m.

#### **Pour les autres constructions**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur 1 ou plusieurs des limites\* séparatives,
- soit en recul par rapport à ces limites. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point de la construction à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 m.

7.2/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas : aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## ARTICLE 1AUT 8

### implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE 1AUT 9

### emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE 1AUT 10

### hauteur maximale des constructions

#### 10.1/ Règles générales

#### **Pour les équipements publics et/ou collectifs**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur qui reste libre. Toutefois, l'objectif permanent d'intégration harmonieuse de ces constructions dans l'environnement urbain devra conduire à limiter et définir leur hauteur selon leur nature et dans le respect des règles d'accueil du public et de sécurité.

#### **Pour les autres constructions**

La hauteur\* maximale des constructions est de :

- R+1+combles (ou 7 m à l'égout des toits) pour l'habitat individuel,
- R+2+combles (ou 10m à l'égout des toits) pour l'habitat collectif.

10.2/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas : aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

**ARTICLE 1AUT 11****aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****11.1/ Conditions générales**

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

Le traitement des façades implique une harmonie d'ensemble. Les annexes\* et dépendances\* de plus de 12m<sup>2</sup> doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments principaux, notamment la nature des matériaux et les couleurs des façades, des toitures, des menuiseries et des ferronneries.

Les couleurs des revêtements extérieurs, enduits, menuiseries, ferronneries... seront choisies dans le **nuancier communal visible en mairie et présent dans le document 5d "cahier de recommandations architecturales et paysagères"**. Les blancs purs RAL 9003, RAL 9010 et RAL 9016 sont interdits.

Pour des raisons techniques et/ou fonctionnelles (et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement) les équipements publics et/ou collectifs pourront observer des règles différentes de toutes celles édictées ci-après.

**Façades**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

N'étant pas un matériau traditionnel sézannais, le bois est toléré à condition que son usage reste minoritaire en façade. Néanmoins, les dépendances en bois peint ou non sont autorisées.

Les dépendances en matériaux plastiques et en métal sont interdites.

**Ouvertures**

Les volets et menuiseries en bois seront peints ou lazurés suivant les teintes du nuancier communal visible en mairie.

**Les volets roulants**

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit installé à l'intérieur de la construction. Des volets battants sont préconisés.

**Toitures****Pentes**

- En dehors des toitures végétalisées, les toits des constructions doivent avoir une pente comprise entre 30° et 45°.
- Les dépendances et annexes auront une pente de toit comprise entre 25° et 45°.
- Pour certaines constructions particulières (telles vérandas, piscines, serres, marquises...) une pente autre que celles admises dans la zone pourra être acceptée sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Pour les constructions à usage d'équipement collectif notamment socioculturel, sanitaire, scolaire ou sportif... la pente des toitures peut être minorée jusqu'à une pente minimale de 18°, en fonction d'impératifs techniques ou fonctionnels et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les **toits à 4 pans** sont interdits.

Les **toitures monopentes** pour les constructions principales sont interdites.

**Matériaux**

Le matériau de couverture pour les constructions à créer sera le même pour l'ensemble de la toiture.

Sont interdites les toitures reprenant des matériaux ayant l'aspect de :

- tuiles à fort galbe du type canal ou romane (à emboîtement ou recouvrement) ou du type flamande ou à panne,
- tuiles à un relief marqué du type tuiles à côtes losangée,

- tuiles présentant un "assemblage" de moins de 19 unités au m<sup>2</sup>.
- Matériaux ayant des couleurs trop éloignées des teintes locales traditionnelles, à savoir : noir / bleu / rose / jaune
- tôles (dont acier, fibrociment... sauf zinc) ou bacs aciers.

Sont autorisées les toitures reprenant des matériaux ayant l'aspect de :

- tuiles plates à recouvrement présentant plus 50 unités par m<sup>2</sup> ou les tuiles plates à emboîtement présentant plus 20 unités par m<sup>2</sup>,
- zinc patiné ou d'ardoise.
- végétaux.

Pour certaines constructions particulières (telles vérandas, piscines, serres...) des matériaux autres que ceux admis dans la zone pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

### **Ouvrages de toiture**

Les ouvertures seront constituées :

- soit par des châssis de toits posés dans la pente du toit et encastrés.
- soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.

Les chiens-assis, fenêtre rampantes et outeaux sont interdits.

---

### **Energies nouvelles**

---

L'installation de capteurs vitrés, de panneaux photovoltaïques ou de tout autre installation permettant de capter les énergies est autorisée uniquement au niveau du sol ou sur des toitures si possible non visibles depuis l'espace public. Ils seront implantés selon une forme géométrique simple et régulière.

PAC et climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

---

### **Clôtures\***

---

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie établi ou non sur un mur bahut n'excédant pas 1 m de haut doublé ou non d'une haie vive,
- soit par une haie vive.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m.

Les essences végétales mentionnées au document "que planter" (cf. 5e : annexes complémentaires) sont préconisées.

Les clôtures constituées de béton préfabriqué et de matériaux plastiques sont interdites. Les clôtures en panneaux bois ou matériaux composites sont autorisées si non visibles depuis la rue.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est de 1,60 m (par rapport au niveau naturel du sol de la propriété), quelle que soit leur nature. Les clôtures seront traitées en harmonie avec les bâtiments existants. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives.

---

### **Enseignes, devantures, vitrines...**

---

Voir le **Règlement Local de Publicité** qui sera annexé au PLU après approbation.

## **ARTICLE 1AUT 12**

### **stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- par logement et sur le domaine privé, il faut au minimum 2 places de stationnement couvertes ou non et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche 4 logements pour les visiteurs.
- pour les autres utilisations et occupations du sol, le nombre nécessaire de places de stationnement doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.
- Le stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) devra être prévu pour les immeubles d'habitation ainsi que pour les équipements collectifs et/ou publics sous forme de local fermé ou de places de stationnement matérialisées avec dispositifs.

## ARTICLE 1AUT 13

### espaces libres et plantations

#### 13.1/ Règles générales

Les espaces libres intérieurs doivent être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige.

Les essences végétales mentionnées au document "que planter" (cf. 5e : annexes complémentaires) sont préconisées.

La frange Nord de la zone devra comporter une bande boisée afin de couper les vues avec la RN.4.

#### 13.2/ Règles particulières

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques comme élément d'Intérêt Paysager protégé au titre de l'article **L.123-1-5.III 2°** du Code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions spécifiques énoncées au chapitre 6 "annexe" du présent règlement.

## ARTICLE 1AUT 14

### coefficient d'Occupation des Sols

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE 1AUT.15

### performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

Les PAC et les climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

Ainsi, il est recommandé de :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE 1AUT.16

### infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

En outre, les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution... doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles depuis l'extérieur des édifices.

La réalisation de voies nouvelles ou la réfection de voies existantes doit s'accompagner de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUDe

Il s'agit d'une zone d'extension destinée à recevoir des équipements publics et collectifs notamment communaux en complément du secteur UD du faubourg de la gare.

### Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ;
- les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
- 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 ou lot issu d'une division.
- les installations et travaux divers au sens de l'article R.421-19 à R421-22 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et au titre du L.123.1.5 III 2° ;
- Les enseignes, pré-enseignes, publicités sont soumises aux règles prescrites par le Règlement Local de Publicité qui sera annexé au présent PLU après approbation ;
- Des recommandations données à titre de conseil figurent au Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères (CRAP) (cf. document 5e : annexes complémentaires).

### ARTICLE 1AUDe.1

#### Occupations et utilisation du sol interdites

Toutes constructions et installations sauf celles visées à l'article 2AUD-2.

### ARTICLE 1AUDe.2

#### Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements ou équipements édifiés dans la zone.
- les équipements publics et/ou d'intérêt collectifs à vocation de loisirs, de santé, de culture...
- les constructions et installations nécessaires à la création des réseaux destinés à l'équipement de la zone,
- les Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif,
- les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par la réalisation d'une installation souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci, un aménagement nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone, des recherches archéologiques...

### ARTICLE 1AUDe.3

#### Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès

#### 3.1/ Accès\*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation est limité à un seul. Un accès supplémentaire ne pourra être autorisé que sous réserve que les mesures de sécurité et d'intégration architecturale soient respectées.

### **3.2/ Voirie\***

Les voies d'accès doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de manœuvrer aisément.

## **ARTICLE 1AUDe.4**

### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **4.1 / Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

#### **4.2/ Assainissement**

Les raccordements eau et assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et du règlement sanitaire de la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais.

Tout raccord au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la Commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisées selon un système séparatif. Il est formellement interdit de les mélanger.

##### Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

##### Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire ou de l'aménageur qui doit réaliser, sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'impossibilité technique avérée de réaliser le traitement des eaux sur la parcelle, les constructions ou installations pourront être raccordées au réseau public s'il existe.

#### **4.3/ Réseaux électriques, de gaz ou de téléphone**

Les raccordements aux réseaux ainsi que les extensions doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.4/ Collecte des déchets urbains**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou projet d'habitat collectif, de même que les équipements publics et/ou collectifs doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi qu'un local ou emplacement réservé au stockage des containers d'ordures et du tri sélectif.

**ARTICLE 1A UDe.5****Superficie minimale des terrains**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE 1A UDe.6****Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies****6.1/ Règles générales****Pour les équipements publics et/ou collectifs**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement\* des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 1,5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

**Pour les autres constructions**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement\* des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, ce recul par rapport aux voies et emprises publiques ne s'impose pas aux voies non ouvertes à la circulation automobile.

**6.2/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :** aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC).

**ARTICLE 1A UDe.7****Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond****7.1/ Règles générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent aux limites séparatives et aux limites de fonds.

**Pour les équipements publics et/ou collectifs**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite\*,
- soit avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites.

**Pour les autres constructions**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur l'une des limites\* séparatives ou de fond,
- soit en recul par rapport à ces limites. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point de la construction à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 m.

**7.2/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC).

### **ARTICLE 1AUDe.8**

#### **implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE 1AUDe.9**

#### **emprise au sol**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE 1AUDe.10**

#### **hauteur maximale des constructions**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE 1AUDe.11**

#### **aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE 1AUDe.12**

#### **stationnement**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE 1AUDe.13**

#### **espaces libres et plantations**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE 1AUDe.14**

#### **coefficient d'Occupation des Sols**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE 1AUDe.15**

#### **performances énergétiques et environnementales**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE 1AUDe.16**

#### **infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

En outre, les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution... doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles depuis l'extérieur des édifices.

La réalisation de voies nouvelles ou la réfection de voies existantes doit s'accompagner de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



# VOLET 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune.

Il s'agit d'une zone dans laquelle les bâtiments nécessaires aux activités agricoles ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont seuls autorisés.

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

La zone comporte les secteurs suivants :

**A(a)** à l'intérieur duquel, en particulier, les qérogénérateurs sont autorisés ;

**A(sa)** à l'intérieur duquel, en particulier, les silos et les aérogénérateurs sont autorisés ;

**A(v)** secteur réservé au vignoble à d'appellation AOC ;

**A(cv)** secteur de vignoble compris dans le périmètre de champs captant

**A(nc)** secteur agricole non constructible

### Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ;
- les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
- 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 ou lot issu d'une division.
- les installations et travaux divers au sens de l'article R.421-19 à R421-22 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et au titre du L.123.1.5 III 2° ;
- L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres. En application de ce texte et de l'article R111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon les arrêtés préfectoraux du 24/01/2001 et 21/01/2004. Ainsi, dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, les nouvelles constructions à usage d'habitation, devront respecter les normes fixées par les arrêtés préfectoraux.
- En application des articles L.555-16 et R.555-30 du code l'Environnement et de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel et assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques :
  - Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes, les IGH et INB ne peuvent en l'état être autorisés dans la zone de dangers graves pour la vie humaine ("distance PEL" soit 10-15m de la canlisation. Cf RP-volet risques p.88)
  - Dans la zone de dangers significatifs, càd à moins de la distance IRE (soit 15-25m de la canlisation. Cf RP-volet risques p.88), GRT-Gaz –Pôle exploitation Nord Est soit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.
- La zone est concernée par l'applicaiton de l'article L.111-1-4 du Code l'Urbanisme,
- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone sont soumises aux contraintes du P.E.B. de l'aérodrome approuvé par arrêté ministériel du 12/10/1981.
- Les enseignes, pré-enseignes, publicités sont soumises aux règles prescrites par le Règlement Local de Publicité qui sera annexé au présent PLU après approbation ;
- Des recommandations données à titre de conseil figurent au Cahier de Recommandations Architecturales et et Paysagères (CRAP) (cf. document 5e : annexes complémentaires).

## ARTICLE A.1

### Occupations et utilisation du sol interdites

- les constructions et installations à usage :
  - d'habitation exceptées celles visées à l'article 2,
  - d'hébergement hôtelier
  - de bureaux ou de services
  - d'artisanat
  - commercial, exceptées celles nécessaires à l'exploitation agricole,
  - industriel
  - d'entrepôt, exceptées celles nécessaires à l'exploitation agricole,
  - de stationnement.
- les terrains de camping et de caravanning, exceptées les installations agrotouristiques visées à l'article 2,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les aérogénérateurs sauf en A(a) et A(sa)
- les silos sauf en A(sa)

**Dans le seul secteur A(v)**, sont interdites toutes les constructions ou installations sauf celles définies à l'article A2.

**Dans le seul secteur A(vc)**, sont interdites toutes les constructions ou installations sauf celles définies à l'article A2.

**Dans le seul secteur A(nc)**, sont interdites toutes les constructions ou installations sauf celles définies à l'article A2.

## ARTICLE A.2

### Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

**Dispositions applicables aux seuls secteurs A, A(a) et A(sa) :**

- les constructions et installations destinées à l'activité de l'exploitation agricole et viticole à condition qu'elles soient intégrées au site et au paysage ;
- les constructions destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou viticole et sous réserve d'être réalisées postérieurement aux bâtiments d'exploitation ;
- les installations classées liées à l'activité de l'exploitation agricole, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles s'implantent à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant ainsi de limiter au maximum les nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- Les constructions à vocation agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient situées sur le siège même de l'exploitation et à moins de 100m de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la compose(nt) ;
- L'ouverture des carrières à condition qu'à l'issue de l'exploitation le terrain soit rendu compatible avec une remise en culture.

**Dispositions applicables au seul secteur A(v)**, sont autorisées sous condition :

- les loges et les hangars viticoles sous réserve d'une bonne intégration au site et sous réserve du respect des paysages,
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être limités aux aménagements hydrauliques et d'une bonne intégration paysagère,

- les Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif - sauf pylônes, poteaux, et aérogénérateurs - à condition de ne pouvoir trouver place dans une autre zone,
- la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.

**Dispositions applicables au seul secteur A(vc),** sont autorisées sous condition :

- les constructions, ouvrages, installations, travaux... liés ou nécessaires au fonctionnement des installations du champ captant et à l'exploitation de la ressource en eau.
- les loges et les hangars viticoles sous réserve d'une bonne intégration au site et sous réserve du respect des paysages,
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être limités aux aménagements hydrauliques et d'une bonne intégration paysagère,
- les Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif - sauf pylônes, poteaux, et aérogénérateurs - à condition de ne pouvoir trouver de place dans une autre zone,
- la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.

**Dispositions applicables au seul secteur A(nc),** sont autorisées sous condition :

- les Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif - sauf pylônes, poteaux, et aérogénérateurs - à condition de ne pouvoir trouver de place dans une autre zone et d'être implantés de manière à ne pas nuire à un éventuel aménagement ultérieur de la zone.

## ARTICLE A.3

### Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès

#### 3.1/ Accès\*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation est limité à un seul. Un accès supplémentaire ne pourra être autorisé que sous réserve que les mesures de sécurité et d'intégration architecturale soient respectées.

#### 3.2/ Voirie\*

Les voies d'accès doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de manœuvrer aisément.

## ARTICLE A.4

### Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 4.1 / Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution (conforme aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et

de sécurité en vigueur) quand il existe ou par captage, forage ou puits particulier ayant reçu une autorisation spéciale du service de contrôle officiel.

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau ou si la capacité du réseau ne permet pas d'assurer la défense incendie des constructions et installations, la délivrance d'autorisation d'urbanisme pourra être subordonnée à la création d'une réserve d'eau de 120m<sup>3</sup> si, dans un rayon de 400m, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services incendie.

#### 4.2/ **Assainissement**

Les raccordements eau et assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et du règlement sanitaire de la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais.

Tout raccord au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la Commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit de les mélanger.

##### Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

##### Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire ou de l'aménageur qui doit réaliser, sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'impossibilité technique avérée de réaliser le traitement des eaux sur la parcelle, les constructions ou installations pourront être raccordées au réseau public s'il existe.

#### 4.3/ **Réseaux électriques, de gaz ou de téléphone**

Les raccordements aux réseaux ainsi que les extensions doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4/ **Collecte des déchets urbains**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou projet d'habitat collectif, de même que les équipements publics et/ou collectifs doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi qu'un local ou emplacement réservé au stockage des containers d'ordures et du tri sélectif.

## **ARTICLE A.5**

### **Superficie minimale des terrains**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE A.6**

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### 6.1/ **Règles générales**

Toute construction ou installation doit être implantée en observant un recul minimum de :

- 75 m comptés à partir de l'axe de la chaussée de la RN.4 dans sa portion 1×1 voie ET 100 m comptés à partir de l'axe de la chaussée de la RN.4 pour tous les terrains situés le long de la portion en 2×2 voies.

ATTENTION : les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate

des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

- 75 m par rapport à l'axe de la RD.951,
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD,
- 15 m par rapport à l'axe pour les autres voies (communales, chemin d'AF...).

### 6.2 / Règles particulières

Le long des cours d'eau (ruisseaux des Auges et du Vé Fausse-Rivière...) aucune construction n'est autorisée à moins de 15m à compter des berges du cours d'eau.

### 6.3/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

## ARTICLE A.7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond

#### 7.1/ Règles générales

Les dispositions de cet article s'appliquent aux limites\* séparatives et aux limites\* de fonds.

Toute construction ou installation nouvelle sera implantée :

- soit en limite,
- soit en recul de la limite.

Dans ce dernier cas, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3m ( $D \geq H/2 \geq 3m$ ).

#### 7.2 / Règles particulières

Le long des cours d'eau (ruisseaux des Auges et du Vé Fausse-Rivière...) aucune construction n'est autorisée à moins de 15m à compter des berges du cours d'eau.

Toutefois, l'extension des bâtiments déjà implantés dans cette marge de recul est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche du cours d'eau.

### 7.3/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

## ARTICLE A.8

### implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE A.9

### emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE A.10

### hauteur maximale des constructions

#### 10.1/ Règles générales

##### pour la seule zone A

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à :

- pour les habitations et leurs annexes : RdC + 1 + combles aménageables ou non avec un maximum de 7m à l'égout du toit.
- pour les dépendances (dont garages, abris divers, couverture de piscine, appentis...) : 5 mètres maximum au faitage de la toiture.
- pour les hangars : 15 m maximum au point le plus haut (faitage ou acrotère)
- pour les autres constructions : hauteur libre.

##### pour les seuls secteurs A(v) et A(vc) :

- Les constructions agricoles : 10 mètres maximum au point le plus haut (faitage ou acrotère)

#### 10.2/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif,
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.

## ARTICLE A.11

### aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

#### 11.1/ Conditions générales

Le traitement des façades implique une harmonie d'ensemble.

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

De même, les annexes\* et dépendances\* seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

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

Les couleurs des revêtements extérieurs, enduits, menuiseries, ferronneries... seront choisies dans le **nuancier communal visible en mairie et présent dans le document 5d "cahier de recommandations architecturales et paysagères"**. Les blancs purs RAL 9003, RAL 9010 et RAL 9016 sont interdits.

### BATIMENTS AGRICOLES ET AGRO-INDUSTRIELS (hangar, silo...)

#### Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

---

### Toitures

---

#### Pentes

Sauf pour les toitures végétalisées, les toits doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°. Les extensions des bâtiments existants pourront conserver une pente différente.

#### Matériaux

Pour les toitures des hangars et des bâtiments d'exploitation la couverture sera réalisée en tuiles, en bac acier ou végétalisée. L'emploi de la tôle ondulée est interdite.

Pour la réfection et l'extension des toitures des hangars la couverture pourra être refaite à l'identique à l'exception de l'emploi de la tôle ondulée qui est interdite.

---

### Clôtures\*

---

Les essences végétales mentionnées au document n° 11 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

Les clôtures constituées de béton préfabriqué et de matériaux plastiques sont interdites.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

## HABITATIONS

---

### Façades

---

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

N'étant pas un matériau traditionnel sézannais, le bois est toléré à condition que son usage reste minoritaire en façade. Néanmoins, les dépendances en bois peint ou non sont autorisées.

#### Ouvertures

Les volets et menuiseries apparentes seront peints ou lazurés suivant les teintes du nuancier communal annexé au présent règlement et visible en mairie.

#### Les volets roulants

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit installé à l'intérieur de la construction. Des volets battants sont préconisés.

---

### Toitures

---

#### Pentes

Sauf pour les toitures végétalisées, les toits des constructions doivent avoir une pente comprise entre 30° et 45°.

Les dépendances et annexes auront une pente de toit comprise entre 25° et 45°.

Pour certaines constructions particulières (telles vérandas, piscines, serres, marquises...) une pente autre que celles admises dans la zone pourra être acceptée sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les **toits à 4 pans** sont interdits.

Les **toitures monopentes** pour les constructions principales sont interdites

#### Matériaux

Le matériau de couverture pour les constructions existantes à rénover ou à étendre, de même que celles à construire sera identique sur l'ensemble de la toiture.

Seules les tuiles sont autorisées à l'exception des tuiles noires ou ardoisées. Les couvertures végétales sont autorisées.

Pour certaines constructions particulières (telles vérandas, piscines, serres, ou auvents ...) des matériaux autres que ceux admis dans la zone pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

### **Ouvrages de toiture**

Les ouvertures seront constituées :

- soit par des châssis de toits posés dans la pente du toit et encastrés.
- soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.

Les chiens-assis, fenêtre rampantes et outeaux sont interdits.

---

### **Energies nouvelles**

---

L'installation de capteurs vitrés, de panneaux photovoltaïques ou de tout autre installation permettant de capter les énergies est autorisée uniquement au niveau du sol ou sur des toitures si possible non visibles depuis l'espace public. Ils seront implantés selon une forme géométrique simple et régulière.

---

### **Clôtures\***

---

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie établi ou non sur un mur bahut n'excédant pas 1 m de haut doublé ou non d'une haie vive,
- soit par une haie vive.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m excepté les cas de prolongement ou de reconstruction de murs existants.

Les essences végétales mentionnées au document n° 11 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

Les clôtures constituées de béton préfabriqué et de matériaux plastiques sont interdites.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est de à 2 m (par rapport au niveau naturel du sol de la propriété), quelle que soit leur nature.

---

### **Enseignes, devantures, vitrines**

---

Il s'agira de :

- respecter la cohérence des façades d'origine : harmoniser les vitrines commerciales d'une même façade (apparence, enseignes, teintes), et même si la façade est partagée entre plusieurs parcelles. Lorsqu'un commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter l'architecture de chacun des bâtiments, des parties pleines maçonnées devront être créées entre chaque immeuble.
- respecter la composition verticale de la façade, son architecture et maintenir la modénature existante. Coonservr la porte d'entrée de l'immeuble et ne pas condamner l'accès à l'étage. L'enduit de façade doit couvrir tous les niveaux sauf en présence d'une devanture ancienne en bois ou si le rez-de-chaussée d'origine est traité en soubassement.

## **ARTICLE A.12**

### **stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A.13****espaces libres et plantations****13.1/ Espaces libres**

Tout projet d'ensemble ou simple construction devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les essences végétales mentionnées au document "que planter" (cf. 5e : annexes complémentaires) sont préconisées.

**13.2/ Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

**13.2/ Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°**

Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques comme élément d'Intérêt Paysager protégé au titre de l'article L.123-1-5.III 2° du Code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions spécifiques énoncées au chapitre 6 "annexe" du présent règlement.

**ARTICLE A.14****coefficient d'Occupation des Sols**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE A.15****performances énergétique et environnementales**

Afin de respecter les objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors de travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

**ARTICLE A.16****infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

En outre, les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution... doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles depuis l'extérieur des édifices.

La réalisation de voies nouvelles ou la réfection de voies existantes doit s'accompagner de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



# VOLET 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Peuvent être classés en zone N, dite 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 (Article R 123-8 du code de l'urbanisme).

La zone comporte les secteurs suivants :

**N (cim)** secteur réservé au cimetière et à son extension

**N (c)** secteur compris dans le périmètre du champ captant

**N (jc)** secteur de jardins familiaux situé dans le périmètre du champ captant

**N(j)** secteur de jardins familiaux

**N (h)** secteur d'habitat isolé ayant perdu sa vocation agricole (Sans Soucis, Retortat, château des Tuileries)

**N (t)** secteur destiné à la protection géologique des Travertins

**N (zsc)** secteur identifiant la zone Natura 2000

Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ;
- les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
- 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 ou lot issu d'une division.
- les installations et travaux divers au sens de l'article R.421-19 à R421-22 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et au titre du L.123.1.5 III 2° ;
- En application des articles L.555-16 et R.555-30 du code l'Environnement et de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel et assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques :
  - Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes, les IGH et INB ne peuvent en l'état être autorisés dans la zone de dangers graves pour la vie humaine ("distance PEL" soit 10-15m de la canlisation. Cf RP-volet risques p.88)
  - Dans la zone de dangers significatifs, càd à moins de la distance IRE (soit 15-25m de la canlisation. Cf RP-volet risques p.88), **GRT-Gaz -Pôle exploitation Nord Est** soit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.
- L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres. En application de ce texte et de l'article R111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon les arrêtés préfectoraux du 24/01/2001 et 21/01/2004. Ainsi, dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, les nouvelles constructions à usage d'habitation, devront respecter les normes fixées par les arrêtés préfectoraux.
- La zone est concernée par l'applicaiton de l'article L.111-1-4 du Code l'Urbanisme,
- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans le secteur N(h) sont soumises aux contraintes du P.E.B. de l'aérodrome approuvé par arrêté ministériel du 12/10/1981.
- La **DUP du 17-01-1979** a défini les périmètres de protection du champ captant communal dit « Saint Remy » ; la DUP du 22-12-1997 a défini les périmètres de protection du champ captant communal dit « Fontaine du Vé ». Les constructions autorisées à l'intérieur des périmètres de protection devront respecter la réglementation fixée par les arrêtés qui figurent en annexe du PLU.

- Les enseignes, pré-enseignes, publicités sont soumises aux règles prescrites par le Règlement Local de Publicité qui sera annexé au présent PLU après approbation ;
- Des recommandations données à titre de conseil figurent au Cahier de Recommandations Architecturales et et Paysagères (CRAP) (cf. document 5e : annexes complémentaires).

## **ARTICLE N.1**

### **Occupations et utilisation du sol interdites**

- les constructions et installations à usage :
  - d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
  - d'hébergement hôtelier sauf celles visées à l'article 2,
  - de bureaux ou de services
  - d'activité agricole et viticole
  - d'artisanat, de commerce, industriel...
- les terrains de camping et de caravanning,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les dépôts de véhicules,
- les exhaussements et affouillements sauf visés à l'article 2,
- toute construction incompatible avec la vocation naturelle de la zone.

## **ARTICLE N.2**

### **Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

Sur les secteurs identifiés à enjeux pour la préservation des zones humides et localisés sur le document graphique 5d "contraintes", tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais de zones humides, soumis à autorisation ou déclaration, au titre des articles L214-1 à L214-3 du code de l'environnement, n'est autorisé que dans les cas suivants :

- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées, ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- OU le nouveau projet est déclaré d'utilité publique ou il présente un caractère d'intérêt général ou d'urgence, notamment au sens de l'article L.211-7 du code de l'environnement ou de l'article L.121-9 du code de l'urbanisme.
- OU permet l'amélioration de l'hydromorphologie des cours d'eau.

**Dispositions applicables à la seule zone N** où ne sont admis que :

- les constructions, installations, travaux... à condition d'être liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou privés d'intérêt collectif à usage sportif, récréatif, culturel et de loisirs à condition que ces occupations et utilisations du sol ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone qu'elles répondent à un objectif d'accueil du public,
- les travaux, installations et constructions (y compris ICPE) à condition d'être nécessaires ou liés au transport, à l'exploitation, au stockage, à la recherche... de gaz ou d'hydrocarbures liquides ou gazeux,
- les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à une activité, un équipement, un ouvrage... présent dans la zone et de faire l'objet d'une bonne intégration au site et sous réserve du respect des paysages,
- les Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC) - sauf pylones, poteaux et aérogénérateurs - sous réserve d'une bonne intégration au site et sous réserve du respect des paysages,
- la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.

**Dispositions applicables au seul secteur N(j)** où ne sont admis que :

- les abris divers (animaux, jardin, petit matériel...) à condition d'être limités à une construction par unité foncière.
- les Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif sauf pylônes, poteaux, et aérogénérateurs à condition de ne pouvoir trouver place dans une autre zone.

**Dispositions applicables au seul secteur N(c)** où ne sont admis que :

- les constructions, ouvrages, installations, travaux... à condition d'être liés ou nécessaires au fonctionnement des installations du champ captant et à l'exploitation de la ressource en eau,
- les Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif sauf pylônes, poteaux, et aérogénérateurs à condition de ne pouvoir trouver place dans une autre zone.

**Dispositions applicables au secteur N(jc)** où ne sont admis que :

- les constructions, ouvrages, installations, travaux... à condition d'être liés ou nécessaires au fonctionnement des installations du champ captant,
- les abris divers (animaux, jardin, petit matériel...) à condition d'être limités à une construction par unité foncière.
- les Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif sauf pylônes, poteaux, et aérogénérateurs à condition de ne pouvoir trouver place dans une autre zone.

**Dispositions applicables au secteur N(cim)** où ne sont admis que :

- les constructions, ouvrages, installations, travaux... à condition d'être liés ou nécessaires au fonctionnement et l'aménagement du cimetière,
- les Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif sauf pylônes, poteaux, et aérogénérateurs à condition de ne pouvoir trouver place dans une autre zone.

**Dans le seul secteur N(h)** où ne sont admis que :

- l'extension limitée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes destinées à l'habitation ou aux activités touristiques (chambres d'hôtes, gîtes ruraux...) à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement,
- les piscines, les annexes, les remises, les abris de jardin ou à animaux, les hangars à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions existantes et sous réserve d'une bonne insertion paysagère dans leur environnement,
- à la reconstruction des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- les Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif sauf pylônes, poteaux, et aérogénérateurs à condition de ne pouvoir trouver place dans une autre zone.

**Dans les seuls secteurs N(t) et N(zsc)** où ne sont admis que :

- les Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif sauf pylônes, poteaux, et aérogénérateurs à condition de ne pouvoir trouver place dans une autre zone.

**ARTICLE N.3****Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès**

Les accès\* et voiries\* doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

## **ARTICLE N.4**

### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **4.1 / Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution (conforme aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur) quand il existe ou par captage, forage ou puits particulier ayant reçu une autorisation spéciale du service de contrôle officiel.

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau ou si la capacité du réseau ne permet pas d'assurer la défense incendie des constructions et installations, la délivrance d'autorisation d'urbanisme pourra être subordonnée à la création d'une réserve d'eau de 120m<sup>3</sup> si, dans un rayon de 400m, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services incendie.

#### **4.2/ Assainissement**

Les raccordements eau et assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et du règlement sanitaire de la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais.

Tout raccord au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la Commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit de les mélanger.

##### Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

##### Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire ou de l'aménageur qui doit réaliser, sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'impossibilité technique avérée de réaliser le traitement des eaux sur la parcelle, les constructions ou installations pourront être raccordées au réseau public s'il existe.

#### **4.3/ Réseaux électriques, de gaz ou de téléphone**

Les raccordements aux réseaux ainsi que les extensions doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.4/ Collecte des déchets urbains**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou projet d'habitat collectif, de même que les équipements publics et/ou collectifs doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi qu'un local ou emplacement réservé au stockage des containers d'ordures et du tri sélectif.

## **ARTICLE N.5**

### **Superficie minimale des terrains**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE N.6****Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****6.1/ Règles générales**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement\* existant ou projeté des voies **sauf dans les secteurs N(h) et N(cim)** où l'implantation à l'alignement est autorisée. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

**6.2/ Règles particulières**

Toute construction ou installation doit être implantée en observant un recul minimum de :

- 75 m comptés à partir de l'axe de la chaussée de la RN.4 dans sa portion 1×1 voie ET 100 m comptés à partir de l'axe de la chaussée de la RN.4 pour tous les terrains situés le long de la portion en 2×2 voies.

*ATTENTION : ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.*

**6.3/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

**ARTICLE N.7****Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond****7.1/ Règles générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent aux limites\* séparatives et aux limites\* de fonds.

Toute construction ou installation nouvelle sera implantée :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite avec un minimum de 3 m.

Néanmoins, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau et rivière, sauf extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées.

**7.2/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

**ARTICLE N.8****implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE N.9

### emprise au sol

Dans les seuls secteurs **N(j)** et **N(cj)**, l'emprise au sol ne pourra excéder :

- 9m<sup>2</sup> par construction dans la limite d'une construction par unité foncière.

Dans le seul secteur **N(h)** l'emprise au sol ne pourra excéder :

- la surface de plancher maximale est autorisée à hauteur de 60% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU.

Dans le reste de la zone et des autres secteurs : l'emprise n'est pas règlementée.

## ARTICLE N.10

### hauteur maximale des constructions

#### 10.1/ Règles générales

Dans la seule zone **N** : la hauteur\* est libre.

Dans le seul secteur **N(c)** : la hauteur\* est libre

Dans les seuls secteurs **N(j)** et **N(jc)** : la hauteur\* maximale des abris de jardin est fixée à 2,5m au faitage.

Dans le seul secteur **N(h)** :

Pour les constructions nouvelles :

- La hauteur\* maximale des constructions est de 7 m à l'égout des toits.

Pour les constructions existantes :

- L'extension des constructions est autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Dans les seuls secteurs **N(cim)**, **N(t)** et **N(zsc)** : la hauteur est libre.

#### 10.2/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans la limite de la hauteur de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

## ARTICLE N.11

### aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

#### 11.1/ Conditions générales

Le traitement des façades implique une harmonie d'ensemble.

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

De même, les annexes\* et dépendances\* seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou

d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

Les couleurs des revêtements extérieurs, enduits, menuiseries, ferronneries... seront choisies dans le **nuancier communal visible en mairie et présent dans le document 5d "cahier de recommandations architecturales et paysagères"**. Les blancs purs RAL 9003, RAL 9010 et RAL 9016 sont interdits.

Pour des raisons techniques et/ou fonctionnelles (et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement) les équipements publics et/ou collectifs pourront observer des règles différentes de toutes celles édictées ci-après.

### 11.2/ En outre, dans le seul secteur N(h)

Les annexes\* et dépendances\* seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux, notamment la nature des matériaux et les couleurs des façades, des toitures, des menuiseries et des ferronneries.

---

#### Façades

---

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

Les détails architecturaux des façades tels que bandeau<sup>13</sup>, niche<sup>14</sup>, corniche<sup>15</sup>, ferronnerie, élément de décor... présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Les appareillages en brique (jambage, encadrement de baies...) doivent être conservés voire créés (selon les cas).

#### Ouvertures

Les volets et menuiseries bois seront peints ou lazurés suivant les teintes du nuancier communal visible en mairie.

#### Les volets roulants

##### Sur les constructions nouvelles :

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit installé à l'intérieur de la construction. Des volets battants sont préconisés.

##### Sur les constructions existantes :

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit installé, en priorité, à l'intérieur de la construction. Le cintre de la fenêtre sera gardé. Si le coffre est externe, il ne devra pas faire saillie et sera caché par un lambrequin festonné. Les volets battants existants devront être conservés.

---

#### Toitures

---

#### Pentes

Sauf pour les toitures végétalisées, les toits des constructions doivent avoir une pente comprise entre 30° et 45°.

Les dépendances et annexes auront une pente de toit comprise entre 25° et 45°.

Pour certaines constructions particulières (telles vérandas, piscines, serres, marquises...) une pente autre que celles admises dans la zone pourra être acceptée sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les **toits à 4 pans** sont interdits.

Les **toitures monopentes** pour les constructions principales sont interdites.

#### Matériaux

Le matériau de couverture pour les constructions existantes à rénover ou à étendre, de même que celles à construire sera identique sur l'ensemble de la toiture.

<sup>13</sup> Large moulure plate ou bombée.

<sup>14</sup> Renforcement dans un mur pouvant recevoir une statue ou tout autre objet de décoration.

<sup>15</sup> Ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constitue le couronnement d'une façade ou sépare le rez-de-chaussée des niveaux supérieurs.

Sont interdites les toitures reprenant des matériaux ayant l'aspect de :

- tuiles à fort galbe du type canal ou romane (à emboitement ou recouvrement) ou du type flamande ou à panne,
- tuiles à relief marqué du type tuiles à côtes losangée,
- tuiles présentant un "assemblage" de moins de 19 unités au m<sup>2</sup>,
- matériaux ayant des couleurs trop éloignées des teintes locales traditionnelles à savoir : noir / bleu / rose / jaune,
- tôles ondulées / fibrociment

Sont autorisées les toitures reprenant des matériaux ayant l'aspect :

- tuiles plates à recouvrement présentant plus 50 unités par m<sup>2</sup> ou les tuiles plates à emboitement présentant plus 19 unités par m<sup>2</sup>,
- zinc patiné ou d'ardoise.

Dans certains cas et sous couvert d'acceptation par le service urbanisme, le remplacement des tuiles à côte existantes pourra se faire à l'identique par des tuiles à côtes de teinte « vieillie » ou « rustique ».

Les petites tuiles plates traditionnelles devront être remplacées par des tuiles plates de mêmes types (recouvrement / emboitement) présentant plus 50 unités par m<sup>2</sup> et de teinte "vieillie", "rustique".

Pour certaines constructions particulières (telles vérandas, piscines, serres...) des matériaux autres que ceux admis dans la zone pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Pour la construction, l'extension ou la réfection des toitures des hangars (agricoles, artisanaux...) la couverture pourra être devra être réalisée en tuiles ou bac acier. L'emploi de la tôle ondulée est néanmoins interdite.

### **Ouvrages de toiture**

Les ouvertures seront constituées :

- soit par des châssis de toits posés dans la pente du toit et être encastrés et positionnés dans le sens de la hauteur (une dérogation sera acceptée dans le cas particulier de dispositif de désenfumage).
- soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.

Les chiens-assis, fenêtre rampantes et outeaux sont interdits.

---

### **Energies nouvelles**

---

L'installation de capteurs vitrés, de panneaux photovoltaïques ou de tout autre installation permettant de capter les énergies est autorisée uniquement au niveau du sol ou sur des toitures si possible non visibles depuis l'espace public. Ils seront implantés selon une forme géométrique simple et régulière.

---

### **Clôtures\***

---

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur plein,
- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie établi ou non sur un mur bahut n'excédant pas 1 m de haut doublé ou non d'une haie vive,
- soit par une haie vive.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m excepté les cas de prolongement ou de reconstruction de murs existants.

Les essences végétales mentionnées au document n° 11 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

Les clôtures constituées de panneaux pleins métalliques, de béton préfabriqué et de matériaux plastiques sont interdites.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est de à 1,80 m (par rapport au niveau naturel du sol de la propriété), quelle que soit leur nature. Les clôtures seront traitées en harmonie avec les bâtiments existants. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives.

**ARTICLE N.12****stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N.13****espaces libres et plantations****13.2/ Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

**13.2/ Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°**

Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques comme élément d'Intérêt Paysager protégé au titre de l'article L.123-1-5.III 2° du Code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions spécifiques énoncées au chapitre 6 "annexe" du présent règlement.

**ARTICLE N.14****coefficient d'Occupation des Sols**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE N.15****performances énergétiques et environnementales**

Afin de respecter les objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors de travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

**ARTICLE N.16****infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

En outre, les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution... doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles depuis l'extérieur des édifices.

La réalisation de voies nouvelles ou la réfection de voies existantes doit s'accompagner de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



# VOLET 6 : ANNEXES

Liste des emplacements réservés

-----

Eléments naturels et bâtis protégés au titre  
de article L.123-1-5 III 2° du code de  
l'urbanisme

-----

Définitions



# LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

5 emplacements réservés ont été inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme de Sézanne.

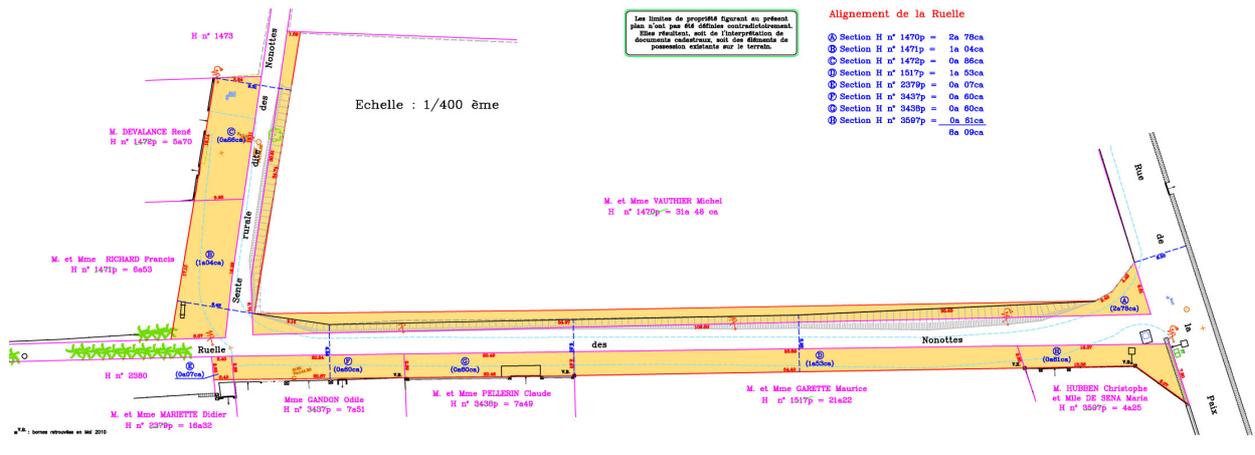
## N°1

Bénéficiaire : Commune de Sézanne.

### Destination :

Elargissement de la ruelle des Nonottes ; porter la nouvelle emprise à 9m.

Parcelles conernées :



## N°2

Bénéficiaire : Commune de Sézanne

### Destination :

Elargissement de la sente rurale des "des Clos" ; porter la nouvelle emprise à 9m.

Parcelles conernées :



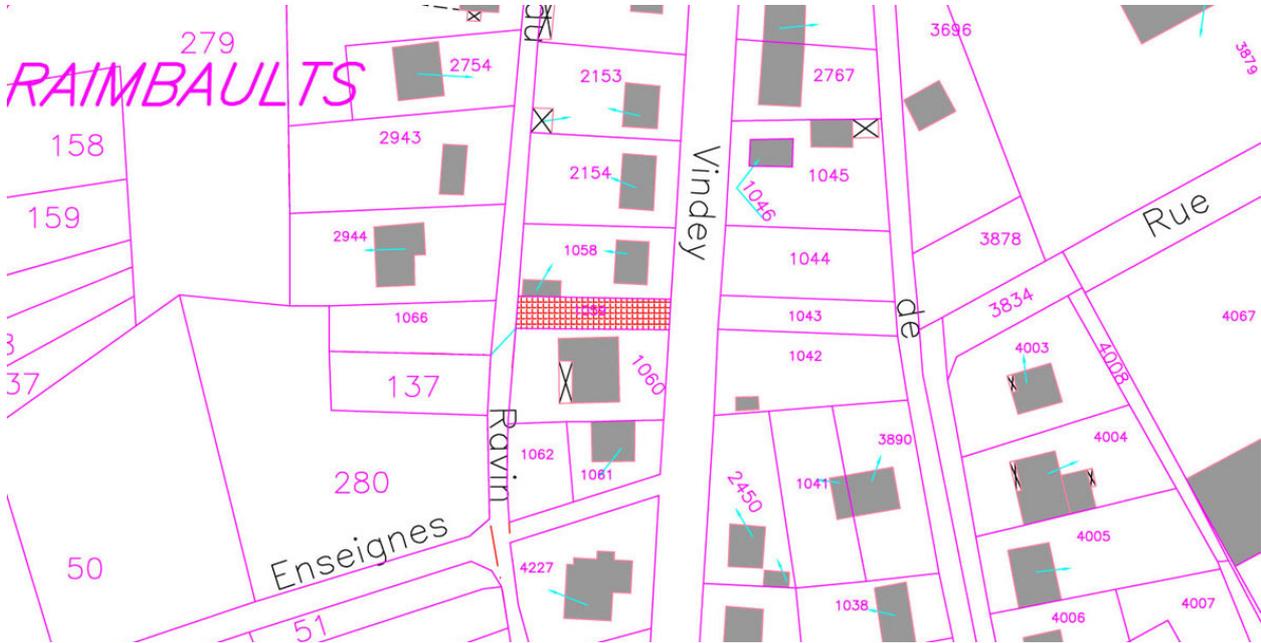
### N°3

Bénéficiaire : Commune de Sézanne

Destination :

Desserte de la zone 2AUD au lieu-dit "les Raimbaults".

Parcelles concernées :



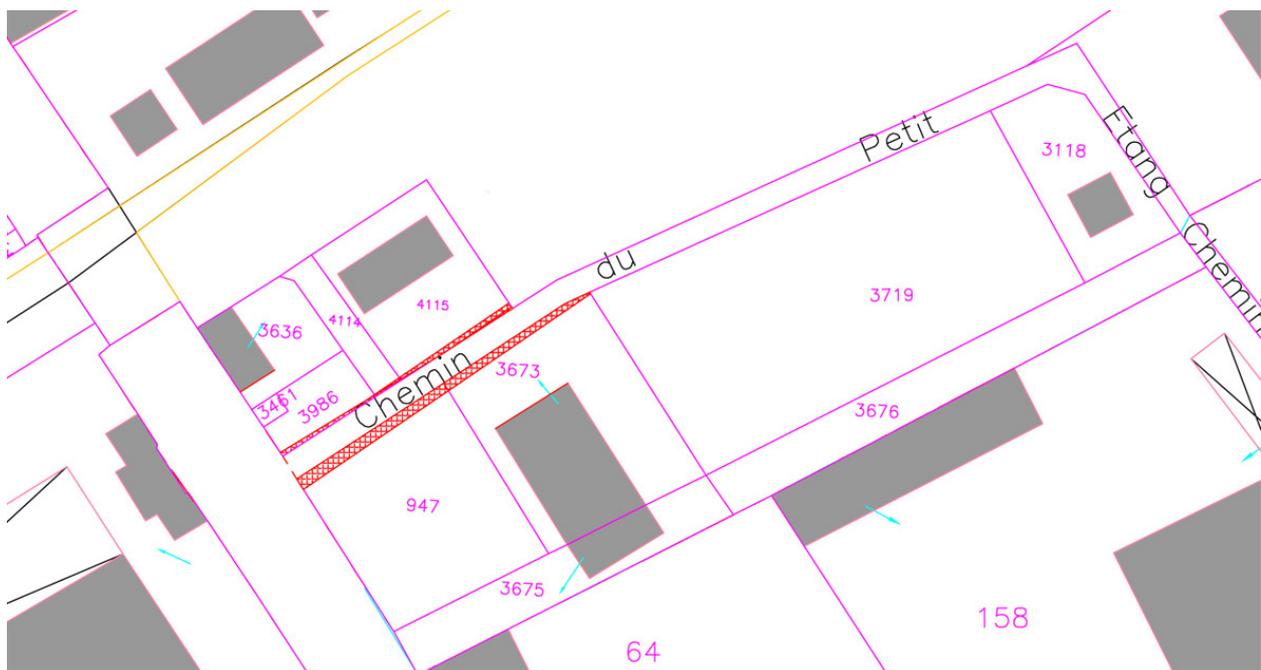
### N°4

Bénéficiaire : Commune de Sézanne

Destination :

Desserte de la zone 2AUD2 au lieu-dit "les Raimbaults".

Parcelles concernées :



## N°5

Bénéficiaire : Etat

Destination :

Doublement de la Route Nationale 4

Voir plan 4c EST.



# DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)

## 1. Les éléments du patrimoine bâti

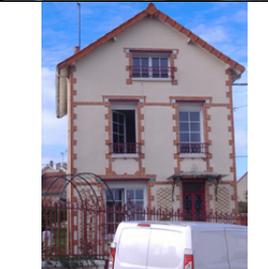
### Identification

Les éléments de patrimoine bâti remarquable à préserver sont représentés sur le document graphique par un hexagone rouge et sont identifiés par un numéro.

Il faut distinguer les éléments de bâti individuel et les ensembles bâtis constitués de constructions jumelées ou en bande.

Les numéros en gras repris dans le tableau ci-dessous renvoient au document graphique.

Numéro	Localisation	Photo
<b>1</b>	Place du Clos Martin Maison dite "carrée" (18 <sup>e</sup> )	
<b>2</b>	N°139 et 141 Route de Paris Ensemble de 2 maisons jumelées	
<b>3</b>	N°137 route de Paris Maison bourgeoise à usage de maison médicale	
<b>4</b>	N°104 Route de Paris (19 <sup>e</sup> ) maison individuelle avec annexe en pan de bois	
<b>5</b>	N°102 Route de Paris maison individuelle	
<b>6</b>	N°3 rue du calvaire Habitat individuel (19 <sup>e</sup> )	
<b>7</b>	N°8 rue des Moulins Habitat individuel (19 <sup>e</sup> )	

<p><b>8</b></p>	<p>N°3 rue des Moulins Habitat individuel (19<sup>e</sup>)</p>	
<p><b>9</b></p>	<p>N°6 rue Saint-Nicolas Habitat individuel</p>	
<p><b>10</b></p>	<p>N°10 rue Linot-Collot Habitat individuel</p>	
<p><b>11</b></p>	<p>allée Notre Dame Habitat individuel</p>	
<p><b>12</b></p>	<p>N°26 rue Linot-Collot Habitat individuel</p>	
<p><b>13</b></p>	<p>N°11 rue de Verdun Habitat individuel</p>	
<p><b>14</b></p>	<p>N°41 rue Linot-Collot Habitat individuel</p>	
<p><b>15</b></p>	<p>N°11 rue de Vindey Habitat individuel</p>	
<p><b>16</b></p>	<p>N°8 rue Abraham Habitat individuel</p>	

<p><b>17</b></p>	<p>N°11 rue Abraham Habitat individuel</p>	
<p><b>18</b></p>	<p>N°42 rue A. Briand Habitat individuel</p>	
<p><b>19</b></p>	<p>N°44 rue A. Briand Habitat individuel</p>	
<p><b>20</b></p>	<p>N°46 rue A. Briand Habitat individuel</p>	
<p><b>21</b></p>	<p>N°48-50 rue A. Briand Habitat individuel maisons jumelées</p>	
<p><b>22</b></p>	<p>N°52 rue A. Briand Habitat individuel</p>	
<p><b>23</b></p>	<p>N°56 et 56bis rue A. Briand Habitat individuel maisons jumelées</p>	
<p><b>24</b></p>	<p>Habitat individuel (19<sup>e</sup>) N°4 avenue de la Résistance</p>	
<p><b>25</b></p>	<p>N°8 à 12 avenue de la Résistance Ensemble d'habitations (19<sup>e</sup>) enduit / modénature brique / tuiles plates</p>	

<p><b>26</b></p>	<p>N°29 avenue de la Résistance Habitat individuel</p>	
<p><b>27</b></p>	<p>N°25-27 avenue de la Résistance Ensemble d'habitations (10)</p>	
<p><b>28</b></p>	<p>N°5 à 11 avenue de la Résistance Ensemble d'habitations</p>	
<p><b>29</b></p>	<p>N°12 avenue Jean Jaurès Habitat individuel</p>	
<p><b>30</b></p>	<p>N°14 avenue Jean Jaurès Habitat individuel</p>	
<p><b>31</b></p>	<p>N°7 avenue Jean Jaurès Maison bourgeoise</p>	
<p><b>32</b></p>	<p>N°11 bis avenue Jean Jaurès Habitat individuel - Ensemble de 4 maisons jumelées (2X2)</p>	
<p><b>33</b></p>	<p>N°24 allées des Contremaîtres Habitat individuel Maison de contremaître des anciennes citées Labesse</p>	
<p><b>34</b></p>	<p>N°26 à 42bis allées des contremaîtres Ensemble de maisons jumelées anciennes citées Labesse</p>	

35	N°5 rue du Grand Manège Ensemble de bureaux	
36	N°15 avenue Jean Jaurès Habitat individuel	
37	N° 17 avenue Jean Jaurès Ancienne maison du garde barrières	
38	Route de Troyes Établissement Caldérays (Lafarge)	
39	N°44 avenue Jean Jaurès bureaux – FDSEA	

### Prescriptions générales

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (notamment, l'usage du PVC est interdit),
- En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiment repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- *Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées,*
- *Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires,*
- *Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent,*
- *Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions,*
- *Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique,*
- *Les éléments de clôture existants (portails, murs, murets, grilles, etc.) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être, s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles,*
- *Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions,*

- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

#### **Prescriptions particulières à la pierre meulière**

- La pierre meulière destinée à rester apparente ne se recouvre pas d'enduit et ne se peint pas,
- Les joints sont réalisés en mortier de chaux naturelle dans la teinte générale des pierres. Il sera donc souhaitable lors de la restauration de restituer les insertions d'éclats de brique et de pierre qui renforcent leur résistance et améliorent leur aspect,
- Avant tout nettoyage il convient d'évaluer l'état des pierres afin d'adapter le traitement aux différents types de pierre identifiés ainsi qu'à leur état de conservation,
- On utilisera des techniques de nettoyage doux, type micro-gommage avec une pression inférieure à 3 bars. Le lavage à l'eau claire accompagné d'un brossage à la brosse douce est également adapté,
- Les nettoyages à haute pression (au sable ou à l'eau) sont interdits,
- Le rejointoiement sera réalisé dans le ton dominant des pierres. Il ne les recouvrira pas. Il pourra être ponctué d'éclats de brique ou de pierre pour en limiter l'importance et renforcer la résistance. Le mortier sera réalisé à base de chaux naturelle afin que les joints permettent les échanges de vapeur d'eau entre les maçonneries et l'extérieur. Proscrire le ciment qui fera éclater les pierres.

#### **Prescriptions particulières pour la brique en façade ou en tant qu'élément de décor**

- Les briques destinées à rester apparentes ne se recouvrent et ne se peignent pas.
- Le nettoyage doit être fait à faible pression d'eau (maximum trois bars), par brossage doux (brosse en chiendent) et utilisation de savon neutre. Éventuellement, on pourra procéder à un micro-gommage. On veillera à ne pas endommager le parement, ce qui provoquerait une dégradation accélérée de la façade.
- Les parements endommagés seront renforcés par une minéralisation avec un badigeon à base d'ortho-silicate d'éthyle. Ils pourront aussi faire l'objet de remplacement ponctuel par des éléments de même épaisseur et de même qualité.
- Les joints seront, si besoin, repris avec un mortier à base de chaux aérienne colorée par les sables ou le tuileau, dans la couleur dominante des briques.

On proscrira le ciment qui ne permet pas la migration de l'humidité et provoque à terme l'éclatement des briques notamment sous l'effet du gel.

#### **Prescriptions particulières pour le décor et la structure de la façade, les ferronneries et les menuiseries**

- En cas de ravalement, les éléments de modénature (corniche, bandeau, chaînage d'angle, linteau, soubassement, encadrements, allège) sont conservés ou refaits à l'identique. Les éléments de décor en terre cuite ou vernissée sont conservés.
- Le ton des revêtements extérieurs, des menuiseries et des ferronneries sera choisi sur le nuancier communal annexé au présent règlement et visible en mairie, les blancs RAL 9003, RAL 9010 et RAL 9016 sont strictement interdits.

#### **Prescriptions particulières pour la couverture en ardoise**

- C'est un matériau de couverture adapté aux toits de pente comprise entre 20% (11°1/3) et la verticale. Néanmoins, plus la pente est faible, plus le recouvrement sera important, pour éviter les remontées d'eau (vent, capillarité...).
- On préférera la pose à pureau droit (partie apparente de l'ardoise).

#### **Prescriptions particulières pour la couverture en terre cuite.**

- Varier les couleurs du rouge brun au brun,
- Interdire les tons trop blonds, roses ou jaunes qui évoquent la Provence plus que l'Île-de-France et la Champagne,
- Interdire les teintes noires trop proches de l'ardoise.

- Un soin particulier doit être apporté aux éléments de raccords avec les maçonneries : les rives doivent être traitées en maçonnerie, de même type que celle du pignon. Il en est de même des souches de cheminées.
- Pour les tuiles plates traditionnelles, privilégier les tuiles de petites dimensions.

Les petites tuiles traditionnelles existantes devront être remplacées par des tuiles identiques de récupération ou par des tuiles plates en terre cuite petit moule (quantité > 60 unités au m<sup>2</sup>) de teinte "vieille", "rustique".

Le remplacement des tuiles à emboîtement existantes devra se faire par des tuiles terre cuite d'aspect plat (quantité > 20 unités au m<sup>2</sup>) ou traditionnelles (60 unités par m<sup>2</sup> minimum) de teinte "vieille" ou "rustique".

Dans certains cas, le remplacement des tuiles à emboîtement à côte existantes pourra se faire à l'identique par des tuiles à emboîtement à côtes de teinte « vieille » ou « rustique ».

Pour certaines constructions particulières (telles vérandas, piscines, serres...) des matériaux autres que ceux admis dans la zone pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

## 2. Les Espaces d'Intérêt Paysager

Les éléments naturels constitutifs des paysages et du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en 3 catégories :

- Les alignements d'arbres à protéger soumis à l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme.  
Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter. Les symboles employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres. Les accès, aménagement de voirie... sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des plantations existantes.
- Les ensembles naturels à protéger (parcs, jardins familiaux, square, talus, rond-point...) soumis à l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme

Ces secteurs privés ou publics constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles, agricoles...

Dans les parcs, tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.

Y sont admis de manière limitée les constructions qui devront tenir compte, dans la mesure du possible, des arbres et plantations existantes.

Les secteurs de jardins privés situés en périphérie des zones bâties présentent un impact paysager important. Y sont admis les abris de jardin d'une surface de placher maximale de 9m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5m au faîtage. Un seul abri par terrain est autorisé.

## 3. Les cônes de vue

Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des "cônes de vue" indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé à un mètre du sol à partir du terrain naturel suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue.



## DEFINITIONS

### A TITRE INDICATIF ET POUR DE PLUS AMPLES DETAILS, LE DOCUMENT CAHIER DE RECOMMANDATIONS SITUÉ DANS LA PARTIE "ANNEXES" DU PRÉSENT PLU.

#### **Accès :**

L'accès est la portion franchissable des limites périphériques d'un terrain ; c'est-à-dire le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

#### **Voirie :**

Le terme « voirie » comprend l'acception « voie d'accès » ou « voie de desserte ». La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

#### **Front bâti continu :**

C'est l'implantation des constructions en premier rang d'une voie et sur les 2 limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie.

Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contigus aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

#### **Alignement**

Le terme « alignement » désigne selon les cas :

- la limite des voies 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.

#### **Limites séparatives**

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction 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 opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

#### **Retrait (mode calcul)**

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles... et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60m au dessus du niveau du sol.

#### **Recul (et mode de calcul)**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les pérons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons.

#### **Annexe :**

Construction accolée à la construction principale. Il s'agit d'un local de moyenne dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale.

Les surfaces "annexes" sont définies par l'arrêté du 9 mai 1995, modifié par l'arrêté du 10 mai 1996 du ministre en charge du logement (pris en application des articles R 331-10 et R 353-16-2° du CCH) comme : «les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre.

Elles comprennent : les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 m<sup>2</sup>, les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré».

#### **Dépendance :**

Construction détachée de la construction principale.

Il s'agit d'un local de petite dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale.

### **Construction principale**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

### **Hauteurs et 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.

Un niveau sera compris entre 2,50m et 3m.

Un comble aura une hauteur en façade inférieure à 2m.

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

#### **Hauteur et mode calcul sur terrain plat :**

*La hauteur d'une construction est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture et/ou le faitage à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées autres éléments techniques.*

#### **Hauteur et mode calcul sur terrain en pente :**

##### **Façade parallèle au sens de la pente : 1**

*Les cotes de hauteur sont prises au milieu de la façade selon les calculs propres à chaque zone (UA en NIV / UC au faitage / UD, UT et UZ à l'égout).*

*Le terrain est divisé pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser **15m** de longueur ; cette hauteur se mesure à partir du sol (naturel avant travaux) au milieu de la section.*

##### **Façade perpendiculaire au sens de la pente : 2**

*Les cotes de hauteur sont prises au milieu de la façade ou du pignon selon les calculs propres à chaque zone (UA en NIV / UC au faitage / UD, 1AUT et UZ à l'égout).*

### **Les clôtures**

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

#### **Hauteur et mode calcul :**

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

#### **Cas particulier : terrains en pente et clôture perpendiculaire au sens de la pente**

Lorsque le terrain est à une altimétrie différente que celle du terrain qui le jouxte, qu'il soit à une altimétrie plus haute ou moins haute, la hauteur maximale admise est calculée à partir du niveau de terrain situé le plus haut.

Ce même principe est appliqué lorsqu'il s'agit de la limite sur voie ou espace public. Dans ce cas, la hauteur est mesurée à partir du point haut.

**Cas particulier : terrains en pente et clôture parallèle au sens de la pente**

Cas 1 : les clôtures peuvent suivre la pente.

Cas 2 : les clôtures sont divisées en sections égales les plus larges possibles et dans la limite de 5m maximum chacune. La hauteur h se mesure au point bas de chaque section.

**AUTRES DEFINITIONS****Auvent\* / Préau :**

Le auvent\* est un petit ouvrage en saillie en façade (toiture ou dalle) situé généralement au dessus des portes d'entrée pour protéger de la pluie.

Par extension et en grand format, il peut être appelé préau qui est un abri à 1 ou 3 pentes le plus souvent fixé à un mur.

**Avant-toit / marquise :**

Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade. Par extension, il s'agit d'un petit ouvrage en saillie en façade (toiture ou dalle) situé généralement au dessus des portes d'entrée pour protéger de la pluie.

**Ouvrages Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Interêt Collectif (OITNFSPIC)**

*Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les locaux techniques...*

Selon l'article R 422-2 du CU ; il s'agit :

- des ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne ;
- En ce qui concerne le service public des télécommunications ou de télédiffusion, les ouvrages techniques dont la surface hors oeuvre brute ne dépasse pas 100 mètres carrés, les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent ;
- En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution du gaz, les postes de sectionnement de coupure, de détente et de livraison ;
- En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes dont la tension est inférieure à 63 kilovolts et dont la longueur ne dépasse pas 1 kilomètre, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres ;
- En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres ;

**Pergola :**

*Structure composée de poteaux et de petites poutrelles à claire - voie généralement destinée à recevoir des plantes grimpantes.*

*Il s'agit d'une variante de la gloriette.*

**Porche :**

*Construction en saillie en façade d'un édifice qui couvre et abrite une porte ; par extension passage couvert.*

**Porte cochère :**

*Élément de fermeture, grande porte à deux battants pleins, qui permet le passage des voitures (hyppomobiles, puis automobiles).*

**Portail :**

*Éléments de clôture qui marque et permet l'entrée d'un terrain.*

**Véranda :**

*Construction vitrée (60% minimum), en principe non chauffée, accolée par ajout à une construction principale et permettant l'extension des pièces à vivre moyennant le maintien des baies (et vitrage) existantes.*