

COMMUNE DE CHEVILLON

DEPARTEMENT DE
HAUTE-MARNE

Pièce n°5: Règlement écrit

Plan Local d'Urbanisme



Arrêté par délibération en date du

Approuvé par délibération en date du

Le Maire,

SOMMAIRE

<u>TITRE I :</u>	
<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>4</u>
	<u>4</u>
ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE	
ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 3 - AUTRES DISPOSITIONS	5
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	7
ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES	7
	8
<u>TITRE II</u>	
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>9</u>
	<u>9</u>
CHAPITRE 1 - ZONE UA	
CHAPITRE 2 - ZONE UB	10
CHAPITRE 3 - ZONE UY	21
	31
<u>TITRE III</u>	
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	<u>39</u>
	<u>39</u>
CHAPITRE 1 - ZONE AUA	
	40
<u>TITRE IV</u>	
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>49</u>
	<u>49</u>
CHAPITRE 1 - ZONE A	
	50
<u>TITRE V</u>	
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>59</u>
	<u>59</u>
CHAPITRE 1 – ZONE N	
	60
ANNEXE 1 – ELEMENTS IDENTIFIES POUR PROTECTIONS PARTICULIERES	
ANNEXE 2 - LEXIQUE	67
	70

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de **la commune de Chevillon**

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Une partie est située dans les zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Marne Moyenne. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Les zones d'aléas du PPRI sont reportées sur les plans de zonage.

ZONE URBAINE (U)

La zone urbaine correspond aux espaces déjà urbanisés ou en continuité immédiate des zones urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipement (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.**

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine.** La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- parties actuellement non urbanisées,
- la gestion économe de l'espace,
- la qualité des terres agricoles,
- l'intérêt des sites et milieux naturels,
- etc,...

La zone Ua recouvre les parties les plus récentes de Chevillon (extensions successives), mais aussi les bourgs de Sommeville et de Breuil-sur-Marne, et le hameau de la Landre.

Elle comprend le cœur commercial de Chevillon.

La zone Ua comprend les secteurs suivants :

- Uae : constituée de plusieurs secteurs regroupant les grands équipements socio-éducatifs de Chevillon.

- Ual : constituée de plusieurs secteurs regroupant les équipements sportifs et de loisirs de Chevillon.

La zone Ub recouvre le centre urbain dense, qui englobe un bâti composé principalement de maisons « de ville », en ordre continu, à usage d'habitat principalement, d'activités économiques et de services.

Elle constitue le centre ancien de Chevillon et demande un traitement réglementaire particulier.

La zone Uy correspond aux parties urbanisées de la commune où sont installées les activités économiques.

La zone Uy comprend le secteur suivant :

- Uya : constitué de plusieurs secteurs voués à l'accueil d'activités de type artisanales

ZONE A URBANISER (AU)

Il s'agit d'espaces en continuité directe du tissu bâti existant, à proximité des réseaux.

La zone à urbaniser est constituée de plusieurs secteurs.

Les zones AUa est donc destinée à accueillir principalement de l'habitat.

ZONE AGRICOLE (A)

La zone A correspond à une zone équipée ou non, peu ou pas construite, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

ZONE NATURELLE (N)

La zone naturelle N est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés 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 naturel ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Nj : secteur naturel composé de jardins (le plus souvent potagers) au sein desquels peuvent être autorisées certaines constructions, selon des conditions précises.
- Np : secteurs naturels sensibles protégés pour des raisons environnementales, constructibilité très limitée
- Nh : Espaces de taille limitée en secteur naturel, au sein desquels les constructions à vocation d'habitat et d'activité peuvent être exceptionnellement autorisées.

ARTICLE 3 - AUTRES DISPOSITIONS

Le PLU délimite également :

- ❖ *Des emplacements réservés pour la réalisation ultérieure d'équipements ou d'ouvrages publics. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien.*
- ❖ *Des Espaces Boisés Classés au titre de l'art L130-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques.*
- ❖ *Des cheminements doux à conserver ouverts à la circulation, au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.*
- ❖ *Des éléments bâtis à conserver pour leur caractère patrimonial, au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.*

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

- a) Toute intervention sur les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration (article R 421-12).
- b) **La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis** au titre de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal.
- ❖ *Rappel des textes constituant le cadre législatif :*
Code du patrimoine, notamment son livre 1^{er}, titres 1^{er}, 2, 3, 4 et 5.
Code de l'urbanisme, articles L425-11, R425-31 et R111-4.
Code pénal, articles R645-13, 311-4-2, 322-3-1 et 714-1
 - ❖ *-En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie.*
 - ❖ *Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1)*
 - ❖ *Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »*
- c) Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-13 du code de l'Urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE Ua

Une partie est située dans les zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Marne Moyenne. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Les zones d'aléas du PPRI sont reportées sur les plans de zonage.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua recouvre les parties les plus récentes de Chevillon en ce sens où elle est composée des extensions successives, mais aussi les bourgs de Sommeville et de Breuil-sur-Marne , et le hameau de la Landre.

Elle comprend le cœur commercial de Chevillon.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Uae : constituée de plusieurs secteurs regroupant les grands équipements administratifs de Chevillon.
- Ual : constituée de plusieurs secteurs regroupant les équipements sportifs et de loisirs de Chevillon.

Des orientations d'aménagement et de programmations fixent des prescriptions à prendre en compte en parallèle du règlement.

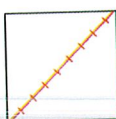
RAPPELS

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

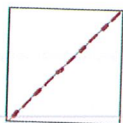
De plus :

- ❖ *sont représentés sur les documents graphiques les cheminements doux à conserver ouverts à la circulation, au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.*



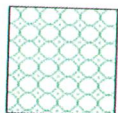
Cheminements doux à préserver

- ❖ *sont représentés sur les documents graphiques les espaces et éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5, pour leur intérêt patrimonial et/ou paysager.*



Éléments architecturaux à préserver

- ❖ *sont représentés sur les documents graphiques les espaces boisés classés.*



Espaces boisés classés

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ua 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- a) Les commerces dont la superficie est supérieure à 300,00 m² de surface de plancher.
- b) Les bâtiments d'activité artisanale dont la superficie est supérieure à 300m² de surface de plancher.
- c) Les entrepôts non liés à une surface commerciale ou artisanale.
- d) Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- e) Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles mentionnées à l'article Ua2.
- f) Les élevages d'animaux.
- g) Les silos
- h) Les habitations légères de loisirs.
- i) Les parcs d'attractions.
- j) Les dépôts collectifs de véhicules « épaves » à l'air libre.
- k) Les stationnements de caravanes autres que ceux mentionnés à l'article Ua2
- l) Les dépôts de déchets de toute nature.
- m) L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

En secteurs Uae et Ual uniquement :

- n) Toute construction autre que celles mentionnées à l'article Ua2

Article Ua 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

- a) Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- b) Les constructions d'habitation de type collectif à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où elles concourent aux besoins courants de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
- e) Le stationnement de caravane dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de ladite caravane.

En secteurs Uae et Ual uniquement :

- f) Les équipements publics et aménagements connexes

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 : Accès et voirie

1. ACCES

- a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- b) Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.
- d) Dans le cas du secteur dit « Breuil-sur-Marne », concerné par une OAP, l'accès à la route départementale est interdit.
- e) Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne nuire ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2. VOIRIE

- a) Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.
- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin d'assurer le retournement des véhicules de sécurité civile, défense incendie et services à la population selon les dimensions nécessaires à ces derniers.
- c) Dans les opérations d'ensemble et les lotissements, le choix du tracé des dessertes automobiles devra préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou futures.

Article Ua 4 : Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

- a) -Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- b) De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

- c) Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) seront admises à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées

- a) L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- b) Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans celui-ci.
- c) De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- d) En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

2.2. Eaux pluviales

- a) Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction, sauf impossibilité technique pour les constructions dont la façade est implantée à l'alignement.
- b) Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté
- c) En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3. AUTRES RESEAUX

- a) Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrées.
- b) Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Article Ua 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ua 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) L'implantation de la façade ou du pignon de toute construction nouvelle est autorisée soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 mètres.

*Cette règle ne s'applique pas à l'extension de la construction existante dont l'implantation à la date d'entrée en vigueur du présent PLU n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.
De plus cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins.*

- b) Toutefois : Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins trois mètres par rapport à l'alignement des voies est imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Article Ua 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Toute construction nouvelle est autorisée soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 mètres.

*Cette règle ne s'applique pas à l'extension de la construction existante dont l'implantation à la date d'entrée en vigueur du présent PLU n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.
De plus cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins.*

Article Ua 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

- a) La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 2,00 mètres.

Cette règle ne s'applique pas à l'extension de la construction existante dont l'implantation à la date d'entrée en vigueur du présent PLU n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.

Article Ua 9 : Emprise au sol

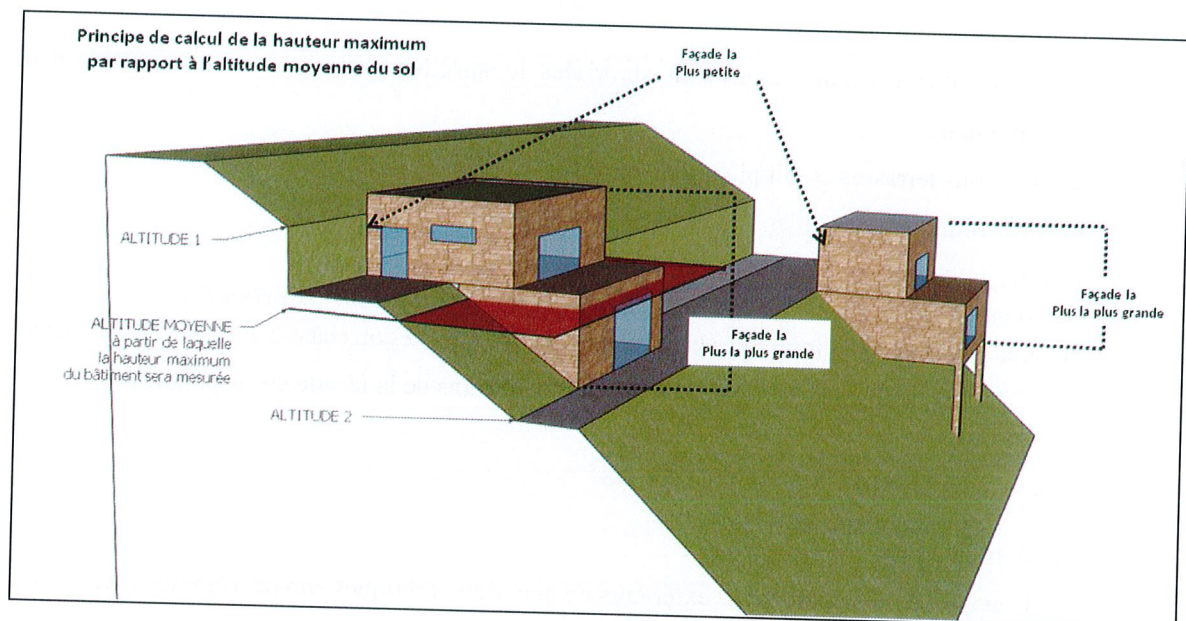
Sans objet

Article Ua 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de la construction est calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas pris en compte, les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, etc. ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc. ...

- a) Le nombre total de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+1+combles, et leur hauteur 10 mètres au faîtage ou au point haut de l'acrotère.
- b) La hauteur maximale des constructions agricoles est de 8 mètres au faîtage du toit.
- c) En cas de terrain en pente, la façade la plus grande ne dépassera pas 13 m depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut de la construction.



En secteur Ual et Uae uniquement :

- a) La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres au faîtage du toit ou au point haut de l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit au maximum égale à la hauteur de la construction existante.

Article Ua 11 : Aspect extérieur

1. PRINCIPES

En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.

2. TOITURES

- a) Dans le cas où la couverture des bâtiments est réalisée au moyen d'une toiture (ou d'un ensemble de toitures) à deux pans minimum; la pente de la ou des toitures sera uniforme et de 40° maximum.
- b) La règle (a.) ne s'applique pas aux annexes¹ (serres, vérandas, abris de jardin², énergie renouvelable...).
- c) Les toitures à pan unique sont autorisées lorsqu'elles sont adossées avec le bâtiment principal.
- d) Les toits terrasses et toit plats sont autorisés.
- e) On emploiera des tuiles :
 - ❖ *de terre cuite, de couleurs rouge, rouge flammée,*
 - ❖ *ou un matériau de même taille et teinte que les tuiles de terre cuite autorisées*
- f) Les ouvertures réalisées dans la toiture seront des lucarnes ou châssis disposés dans la pente. Elles seront alignées verticalement sur les ouvertures de la façade correspondante.

3. MATERIAUX ET COULEURS

- g) Sont interdits:

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc. ...
- h) Les enduits des murs de clôture devront être similaires en couleur à ceux de la construction principale.

4. CLOTURES

- a) A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature, du caractère des constructions édifiées sur le terrain³ ou de nuisances acoustiques en bordure des voies publiques, les clôtures doivent être constituées :
 - ❖ *soit par des murs pleins,*
 - ❖ *soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage non visible depuis l'espace public,*
 - ❖ *soit par un muret surmonté d'un grillage*

L'ensemble ne dépassant pas 2 m, sauf en zone Uae et Ual.

¹ Cf. lexique

² Cf. lexique

³ Cf. lexique

- b) Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc.
...
- c) La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5. DIVERS

- a) Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.
- b) Les citernes de combustibles, d'eau et les dépôts doivent être dissimulés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public ou les voies et espaces en tenant lieu.

Article Ua 12 : Stationnement des véhicules

En cas de construction principale neuve uniquement

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article Ua 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

En cas d'opération d'aménagement

- a) Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences variées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4
OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article Ua 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article Ua 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

CHAPITRE 2 - ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub recouvre le centre urbain dense, qui englobe un bâti composé principalement de maisons « de ville », en ordre continu, à usage d'habitat principalement, d'activités économiques et de services.

Elle constitue le centre ancien de Chevillon et demande un traitement réglementaire particulier.

RAPPELS

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

De plus :

- ❖ *sont représentés sur les documents graphiques les cheminements doux à conserver ouverts à la circulation, au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.*



Cheminements doux à préserver

- ❖ *sont représentés sur les documents graphiques les espaces et éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5, pour leur intérêt patrimonial et/ou paysager.*



Éléments architecturaux à préserver

- ❖ *sont représentés sur les documents graphiques les espaces boisés classés.*



Espaces boisés classés

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- a) Les commerces dont la superficie est supérieure à 200,00 m² de surface de plancher.
- b) Les bâtiments d'activité artisanale dont la superficie est supérieure à 200m² de surface de plancher.
- c) Les bâtiments agricoles
- d) Les entrepôts non liés à une surface commerciale ou artisanale.
- e) Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles mentionnées à l'article Ub2.
- g) Les élevages d'animaux.
- h) Les silos
- i) Les habitations légères de loisirs.
- j) Les parcs d'attractions.
- k) Les dépôts collectifs de véhicules « épaves » à l'air libre.
- l) Les stationnements de caravanes autres que ceux mentionnés à l'article Ub2
- m) Les dépôts de déchets de toute nature.
- n) L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

Article Ub 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

- a) Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- b) Les constructions d'habitation de type collectif à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où elles concourent aux besoins courants de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.

- e) Le stationnement de caravane dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de ladite caravane.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 : Accès et voirie

1. ACCES

- a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- b) Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.
- d) Dans le cas du secteur dit « Breuil-sur-Marne », concerné par une OAP, l'accès à la route départementale est interdit.
- e) Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne nuire ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2. VOIRIE

- a) Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.
- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin d'assurer le retournement des véhicules de sécurité civile, défense incendie et services à la population selon les dimensions nécessaires à ces derniers.
- c) Dans les opérations d'ensemble et les lotissements, le choix du tracé des dessertes automobiles devra préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou futures.

Article Ub 4 : Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

- a) -Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- b) De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

- c) Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) seront admises à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées

- a) L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- b) Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans celui-ci.
- c) De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- d) En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

2.2. Eaux pluviales

- a) Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction, sauf impossibilité technique pour les constructions dont la façade est implantée à l'alignement.
- b) Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté
- c) En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3. AUTRES RESEAUX

- a) Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrées.
- b) Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Article Ub 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) L'implantation de la façade ou du pignon de toute construction nouvelle est autorisée soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 mètres.

*Cette règle ne s'applique pas à l'extension de la construction existante dont l'implantation à la date d'entrée en vigueur du présent PLU n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.
De plus cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins.*

- b) Toutefois : Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins trois mètres par rapport à l'alignement des voies est imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Article Ub 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Toute construction nouvelle est autorisée soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 mètres.

*Cette règle ne s'applique pas à l'extension de la construction existante dont l'implantation à la date d'entrée en vigueur du présent PLU n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.
De plus cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins.*

Article Ub 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

- b) La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 2,00 mètres.

Cette règle ne s'applique pas à l'extension de la construction existante dont l'implantation à la date d'entrée en vigueur du présent PLU n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.

Article Ub 9 : Emprise au sol

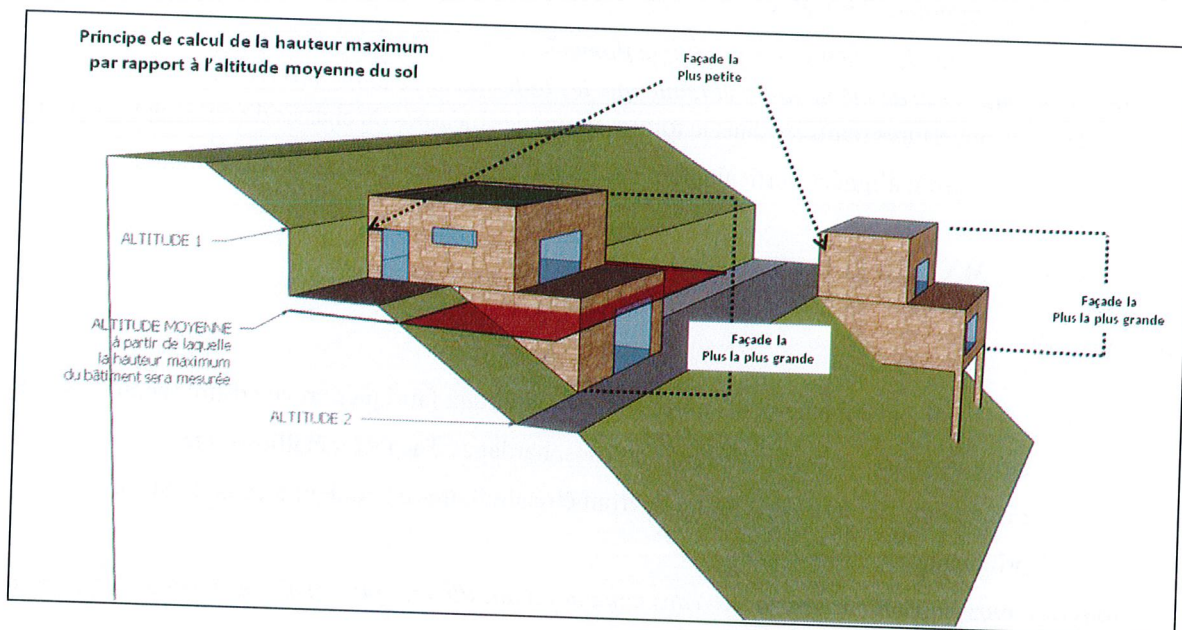
Non réglementé.

Article Ub 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de la construction est calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas pris en compte, les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, etc. ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc. ...

- a) Le nombre total de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+2+combles, et leur hauteur 12 mètres au faitage ou au point haut de l'acrotère.



Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit au maximum égale à la hauteur de la construction existante.

Article Ub 11 : Aspect extérieur

1. PRINCIPES

En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.

2. TOITURES

- a) Dans le cas où la couverture des bâtiments est réalisée au moyen d'une toiture (ou d'un ensemble de toitures) à deux pans minimum; la pente de la ou des toitures sera uniforme et de 40° maximum.

- b) La règle (a.) ne s'applique pas aux annexes⁴ (serres, vérandas, abris de jardin⁵, énergie renouvelable...).
- c) Les toitures à pan unique sont autorisées lorsqu'elles sont adossées avec le bâtiment principal.
- d) Les toits terrasses et toit plats sont autorisés.
- e) On emploiera des tuiles :
 - ❖ *de terre cuite, de couleurs rouge, rouge flammée,*
 - ❖ *ou un matériau de même taille et teinte que les tuiles de terre cuite autorisées*
- f) Les ouvertures réalisées dans la toiture seront des lucarnes ou châssis disposés dans la pente. Elles seront alignées verticalement sur les ouvertures de la façade correspondante.

3. MATERIAUX ET COULEURS

Sont interdits:

- a) - l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc. ...
- b) Les enduits des murs de clôture devront être similaires en couleur à ceux de la construction principale.

Les tons des murs doivent correspondre à des couleurs blancs/beiges plus ou moins foncées s'appuyant sur la dominante de la zone.

4. CLOTURES

- a) A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature, du caractère des constructions édifiées sur le terrain⁶ ou de nuisances acoustiques en bordure des voies publiques, les clôtures doivent être constituées :
 - ❖ *soit par des murs pleins,*
 - ❖ *soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage non visible depuis l'espace public,*
 - ❖ *soit par un muret surmonté d'un grillage*

L'ensemble ne dépassant pas 2 m.

- b) Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc. ...
- c) La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de

⁴ Cf. lexique

⁵ Cf. lexique

⁶ Cf. lexique

prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5. DIVERS

- a) Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.
- b) Les citernes de combustibles, d'eau et les dépôts doivent être dissimulés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public ou les voies et espaces en tenant lieu.

Article Ub 12 : Stationnement des véhicules

En cas de construction principale neuve uniquement

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article Ub 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Sans objet

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non règlementé

SECTION 4
OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article Ub 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article Ub 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

CHAPITRE 3 - ZONE Uy

Une partie est située dans les zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Marne Moyenne. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Les zones d'aléas du PPRI sont reportées sur les plans de zonage.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Uy correspond aux parties urbanisées de la commune où sont installées les activités économiques.

La zone Uy comprend le secteur suivant :

- Uya : constitué de plusieurs secteurs voués à l'accueil d'activités de type artisanales

Des orientations d'aménagement et de programmations fixent des prescriptions à prendre en compte en parallèle du règlement.

RAPPELS

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uy 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- a) Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article Uy2.

Article Uy 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

- a) Les activités économiques non commerciales
- b) Les constructions d'habitation et leurs annexes, sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées. De plus elles doivent être intégrées au bâtiment d'activité correspondant, et ne devront pas dépasser 30% de la surface de plancher du bâtiment d'activité.
- c) L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- f) Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et de carcasses de véhicules,...) sont autorisés, à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité existante autorisée dans la zone, que leur surface soit inférieure à 200,00 m² et sous réserve de l'absence de risque pour l'environnement et pour les tiers.

De plus, et en secteur Uya seules sont autorisées :

- a) Les activités économiques seulement si elles sont artisanales.
- b) Les commerces s'ils sont liés à l'artisanat situé dans la zone et intégrés aux bâtiments correspondants. La surface de vente ne doit pas dépasser 50% du bâtiment.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uy 3 : Accès et voirie

1. ACCES

- a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

- b) Le passage conduisant à une construction d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- c) Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation doit être interdit.

En secteur Uya seulement :

- a) Dans le cas des secteurs dits « Ville sous la Prairie » et « Chemin de Joinville », concernés par une OAP, l'accès à la route départementale 8 devra être unique pour l'ensemble du secteur, afin de réduire les risques d'accidents.

2. VOIRIE

- a) Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- b) En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 8 mètres.
- c) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin d'assurer le retournement des véhicules de sécurité civile, défense incendie et services à la population selon les dimensions nécessaires à ces derniers.
- d) En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

Article Uy 4 : Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

- a) Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- b) Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) seront admises à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.
- c) En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

2. ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées

- a) L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- b) Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau public d'assainissement.
- c) Les effluents d'origine non domestique peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement.
- d) De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

Dans les secteurs d'assainissement autonome définis au zonage d'assainissement, toute construction ou toute installation évacue ses eaux usées dans un système d'assainissement individuel adapté conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

2.2. Eaux pluviales

- a) L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- b) Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- c) Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération.
- d) En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

3. AUTRES RESEAUX

- a) - Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrées.
- b) - Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Article Uy 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article Uy 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 3 mètres.
- b) Cependant, un retrait de 6 mètres minimum est imposé le long de la RD8
- c) Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Article Uy 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Toute construction nouvelle doit avoir un retrait minimum de 3 mètres.
- b) Cependant, si la limite est commune à celle de la zone Ua, le recul doit être au minimum de 6 mètres.
- c) Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Article Uy 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

- a) La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article Uy 9 : Emprise au sol

Non règlementé

Article Uy 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de la construction est calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas pris en compte, les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, etc. ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc. ...

- a) En zone Uy la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres
- b) En zone Uya la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

Article Uy 11 : Aspect extérieur

1. PRINCIPES

En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.

2. TOITURES

- a) Les toitures à un pan ont une pente maximale de 15°
- b) Les toitures à plusieurs pans ont une pente maximale de 40°

En secteur Uya uniquement :

- c) On emploiera des tuiles :

- ❖ *de terre cuite, de couleurs rouge, rouge flammée,*
- ❖ *ou un matériau de même taille et teinte que les tuiles de terre cuite autorisées*

3. CLOTURES

- a) A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature, du caractère des constructions édifiées sur le terrain⁷ ou de nuisances acoustiques en bordure des voies publiques, les clôtures doivent être constituées :

- ❖ *soit par des murs pleins,*
- ❖ *soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage non visible depuis l'espace public,*
- ❖ *soit par un muret surmonté d'un grillage*

L'ensemble ne dépassant pas 2 m.

- a) Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc.
...
- b) La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

4. MATERIAUX ET COULEURS

Sont interdits:

⁷ Cf. lexique

- a) - l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc. ...
- b) Les enduits des murs de clôture devront être similaires en couleur à ceux de la construction principale.

5. DIVERS

- c) Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.
- d) Les citernes de combustibles, d'eau et les dépôts doivent être dissimulés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public ou les voies et espaces en tenant lieu.
- e) Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.
- f) Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

Article Uy 12 : Stationnement des véhicules

En cas de construction principale neuve uniquement

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article Uy 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- a) Un accompagnement végétal des bâtiments est obligatoire. Ainsi Au moins 3 arbres de moyenne tige doivent permettre au bâtiment de s'intégrer et de créer une entrée de ville plus douce visuellement.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uy 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article Uy 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article Uy 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones AUa est destinée à accueillir principalement de l'habitat.

Des orientations d'aménagement et de programmations fixent des prescriptions à prendre en compte en parallèle du règlement.

RAPPELS

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUa 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- a) Les commerces
- b) Les bâtiments d'activité artisanale
- c) Les entrepôts.
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles mentionnées à l'article AUa2.
- e) Les élevages d'animaux.
- f) Les silos
- g) Les habitations légères de loisirs.
- h) Les constructions à vocation agricole
- i) Les parcs d'attractions.
- j) Les dépôts collectifs de véhicules « épaves » à l'air libre.
- k) Les stationnements de caravanes autres que ceux mentionnés à l'article AUa2
- l) Les dépôts de déchets de toute nature.
- m) L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

Article AUa 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

- a) Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- b) Les constructions d'habitation de type collectif à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où elles concourent aux besoins courants de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
- e) Le stationnement de caravane dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de ladite caravane.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUa 3 : Accès et voirie

1. ACCES

- a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- b) Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.
- d) Dans le cas du secteur dit « Breuil-sur-Marne », concerné par une OAP, l'accès à la route départementale est interdit.
- e) Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne nuire ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2. VOIRIE

- a) Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.
- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin d'assurer le retournement des véhicules de sécurité civile, défense incendie et services à la population.
- c) Dans les opérations d'ensemble et les lotissements, le choix du tracé des dessertes automobiles devra préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou futures.

Article AUa 4 : Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

- a) -Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- b) De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

- c) Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) seront admises à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT

2.2. Eaux usées

- a) L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- b) Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans celui-ci.
- c) De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- d) En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

2.3. Eaux pluviales

- a) Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction, sauf impossibilité technique pour les constructions dont la façade est implantée à l'alignement.
- b) Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté
- c) En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3. AUTRES RESEAUX

- a) Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrées.
- b) Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Article AUa 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUa 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) L'implantation de la façade ou du pignon de toute construction nouvelle est autorisée soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas à l'extension de la construction existante dont l'implantation à la date d'entrée en vigueur du présent PLU n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.

De plus cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins.

- b) Toutefois : Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins trois mètres par rapport à l'alignement des voies est imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Article AUa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Toute construction nouvelle est autorisée soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas à l'extension de la construction existante dont l'implantation à la date d'entrée en vigueur du présent PLU n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.

De plus cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins.

Article AUa 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

- a) La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 2,00 mètres.

Cette règle ne s'applique pas à l'extension de la construction existante dont l'implantation à la date d'entrée en vigueur du présent PLU n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.

Article AUa 9 : Emprise au sol

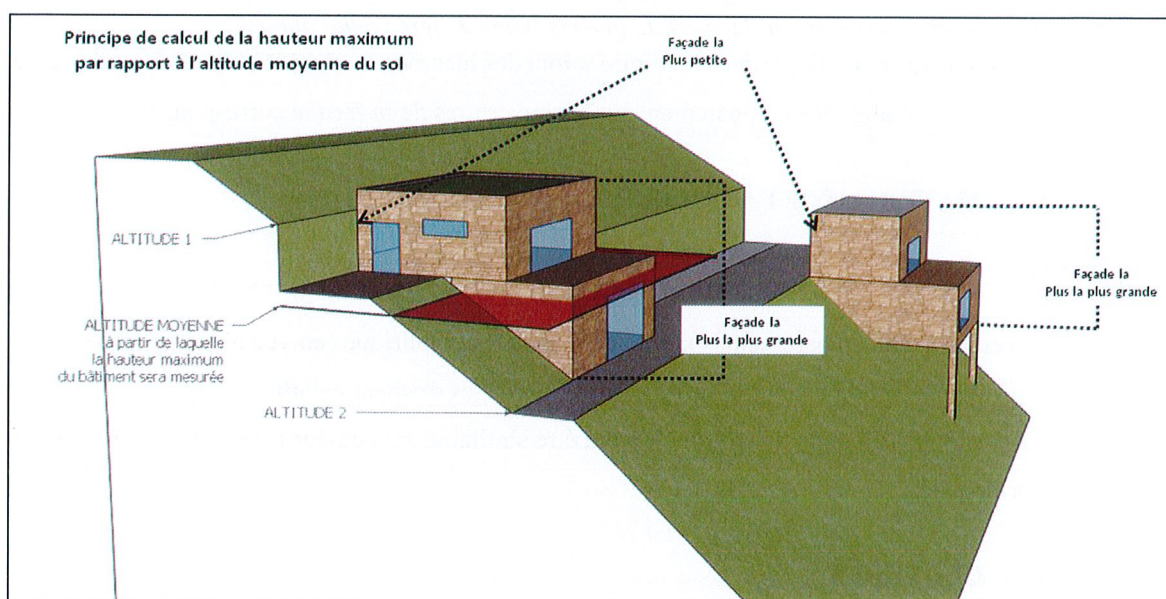
Non réglementé.

Article AUa 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de la construction est calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas pris en compte, les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, etc. ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc. ...

- a) Le nombre total de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+1+combles, et leur hauteur 10 mètres au faitage ou au point haut de l'acrotère.
- b) La hauteur maximale des constructions agricoles est de 8 mètres au faîtage du toit.
- c) En cas de terrain en pente, la façade la plus grande ne dépassera pas 13 m depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut de la construction.



Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit au maximum égale à la hauteur de la construction existante.

Article AUa 11 : Aspect extérieur

1. PRINCIPES

En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.

2. TOITURES

- a) Dans le cas où la couverture des bâtiments est réalisée au moyen d'une toiture (ou d'un ensemble de toitures) à deux pans minimum; la pente de la ou des toitures sera uniforme et de 40° maximum.
- b) La règle (a.) ne s'applique pas aux annexes⁸ (serres, vérandas, abris de jardin⁹, énergie renouvelable...).
- c) Les toitures à pan unique sont autorisées lorsqu'elles font corps avec le bâtiment principal.
- d) Les toits terrasses et toit plats sont autorisés.
- e) On emploiera des tuiles :
 - ❖ *de terre cuite, de couleurs rouge, rouge flammée,*
 - ❖ *ou un matériau de même taille et teinte que les tuiles de terre cuite autorisées*
- f) Les ouvertures réalisées dans la toiture seront des lucarnes ou châssis disposés dans la pente. Elles seront alignées verticalement sur les ouvertures de la façade correspondante.

3. MATERIAUX ET COULEURS

Sont interdits:

- a) - l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc. ...
- b) Les enduits des murs de clôture devront être similaires en couleur à ceux de la construction principale.

4. CLOTURES

- a) A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature, du caractère des constructions édifiées sur le terrain¹⁰ ou de nuisances acoustiques en bordure des voies publiques, les clôtures doivent être constituées :
 - ❖ *soit par des murs pleins,*
 - ❖ *soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage non visible depuis l'espace public,*
 - ❖ *soit par un muret surmonté d'un grillage*

L'ensemble ne dépassant pas 2 m.

- a) Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc.
...

⁸ Cf. lexique

⁹ Cf. lexique

¹⁰ Cf. lexique

- b) La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5. DIVERS

- a) Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.
- b) Les citernes de combustibles, d'eau et les dépôts doivent être dissimulés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public ou les voies et espaces en tenant lieu.

Article AUa 12 : Stationnement des véhicules

En cas de construction principale neuve uniquement

- c) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article AUa 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

En cas d'opération d'aménagement

- a) Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences variées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUa 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4
OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article AUa 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AUa 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

CHAPITRE 1 - ZONE A

Une partie est située dans les zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Marne Moyenne. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Les zones d'aléas du PPRI sont reportées sur les plans de zonage.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à une zone équipée ou non, peu ou pas construite, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

RAPPELS

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

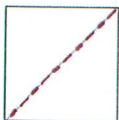
De plus :

- ❖ *sont représentés sur les documents graphiques les cheminements doux à conserver ouverts à la circulation, au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.*



Cheminements doux à préserver

- ❖ *sont représentés sur les documents graphiques les espaces et éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5, pour leur intérêt patrimonial et/ou paysager.*



Éléments architecturaux à préserver

❖ *sont représentés sur les documents graphiques les espaces boisés classés.*



Espaces boisés classés

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- a) Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

Article A 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

- a) Les constructions si elles sont nécessaire à l'exploitation agricole
- b) Les constructions d'habitation sont autorisées dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme et à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne sont pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- d) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Accès et voirie

1. ACCES

- a) Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- b) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- c) Aucun projet ne peut prendre accès sur la rocade sud-est.
- d) Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

2. VOIRIE

- a) Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

- a) Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- b) Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2. ASSAINISSEMENT

1.1. Eaux usées

- a) L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- b) Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- c) Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un prétraitement avant d'être rejetés.

1.2. EAUX PLUVIALES

- a) Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction
- b) L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

3. AUTRES RESEAUX

- a) Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- b) Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et ainsi qu'aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) Les constructions agricoles doivent être implantées à au moins 10,00 mètres de l'alignement des voies.
- b) Cette règle s'applique également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptible de l'être.
- c) Les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- d) Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- e) Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- f) De surcroît, lorsque la parcelle située dans la zone A est limitrophe d'une zone d'habitation, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être éloignées du périmètre de la zone Ua, Uae, Ual ou Aua d'une distance au moins égale à 20 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

- a) La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 9 : Emprise au sol

Sans objet

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de la construction est calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas pris en compte, les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, etc. ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc. ...

- a) Le nombre total de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+1+combles, et leur hauteur 10 mètres au faîtage ou au point haut de l'acrotère.
- b) La hauteur maximale des constructions agricoles est de 15 mètres au faîtage du toit.

Article A 11 : Aspect extérieur

1. PRINCIPES

En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.

2. TOITURES

- a) La couverture des bâtiments sera réalisée au moyen d'une toiture (ou d'un ensemble de toitures) à deux pans minimum ; la pente de la ou des toitures sera uniforme. La toiture a une pente maximale de 40°.
- b) Les bâtiments agricoles pourront cependant déroger à cette règle. De plus la toiture a une pente minimale de 10°
- c) La règle (a.) ne s'applique pas aux annexes¹¹ (serres, vérandas, abris de jardin¹², énergie renouvelable...)
- d) Les toitures à pan unique sont autorisées lorsqu'elles font corps avec le bâtiment principal.
- e) Pour les bâtiments d'habitation :
 - On emploiera des tuiles :
 - ❖ *de terre cuite, de couleurs rouge, rouge flammée,*
 - ❖ *ou un matériau de même taille et teinte que les tuiles de terre cuite autorisées*
 - Les ouvertures réalisées dans la toiture seront des lucarnes ou châssis disposés dans la pente. Elles seront alignées verticalement sur les ouvertures de la façade correspondante.

3. CLOTURES

- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature, du caractère des constructions édifiées sur le terrain¹³ ou de nuisances acoustiques en bordure des voies publiques, les clôtures doivent être constituées de grillage d'une hauteur maximum de 2,00 mètres et permettre le passage au minimum de la moyenne faune
- f) La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

4. MATERIAUX ET COULEURS

Sont interdits :

- a) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc. ...
- b) Les enduits des murs de clôture devront être similaires en couleur à ceux de la construction principale.

¹¹ Cf. lexique

¹² Cf. lexique

¹³ Cf. lexique

- c) Les bâtiments agricoles, de par leur teinte devront s'intégrer au paysage

5. DIVERS

- a) Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.
- b) Les citernes de combustibles, d'eau et les dépôts doivent être dissimulés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public ou les voies et espaces en tenant lieu.

Article A 12 : Stationnement des véhicules

Sans objet

Article A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- a) Les bâtiments agricoles devront être accompagnés sur leur pourtour de plantations d'arbres de petite, moyenne et haute tige et d'essences variées afin de favoriser leur insertion dans le paysage.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4
OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article A 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article A 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

CHAPITRE 1 – ZONE N

Une partie est située dans les zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Marne Moyenne. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Les zones d'aléas du PPRI sont reportées sur les plans de zonage.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle N est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés 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 naturel ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Nj : secteur naturel composé de jardins (le plus souvent potagers) au sein desquels peuvent être autorisées certaines constructions, selon des conditions précises.
- Np : secteurs naturels sensibles protégés pour des raisons environnementales, constructibilité très limitée
- Nh : Espaces de taille limitée en secteur naturel, au sein desquels les constructions à vocation d'habitat et d'activité peuvent être exceptionnellement autorisées.

RAPPELS

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles –Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

De plus :

- ❖ *sont représentés sur les documents graphiques les cheminements doux à conserver ouverts à la circulation, au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.*



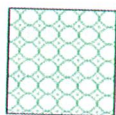
Cheminements doux à préserver

- ❖ *sont représentés sur les documents graphiques les espaces et éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5, pour leur intérêt patrimonial et/ou paysager.*



Éléments architecturaux à préserver

- ❖ *sont représentés sur les documents graphiques les espaces boisés classés.*



Espaces boisés classés

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- b) Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

Article N 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

Dans toute la zone, sauf en secteur Np :

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- b) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- c) L'édification des clôtures, sous réserve de ne pas fermer les sentiers piétonniers (cette condition n'est pas à remplir obligatoirement dans le cas d'enclos de protection de plantation intervenant dans le cadre de régénération artificielle, qu'un itinéraire bis est constitué et que ladite clôture est supprimée dès que sa présence n'est plus nécessaire).
- d) Les installations et constructions nécessaires à la gestion du canal par les services de VNF

De plus, en secteur Nj uniquement :

- e) Les abris de jardins dans la limite d'un abri par unité foncière et de 15m² par abri.

De plus, en secteur Nh uniquement :

- f) Les constructions neuves et extensions, dans la limite de 30% d'augmentation maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

En secteur Np :

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

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Accès et voirie

- a) - Toute construction (hors abris de jardin) ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

- a) Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- b) Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2. ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées

- a) L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- b) Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- c) Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un prétraitement avant d'être rejetés.

2.2. EAUX PLUVIALES

- a) Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction
- b) L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

3. AUTRES RESEAUX

- a) Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

- b) Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- c) - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et ainsi qu'aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des voies.
- b) Cependant en secteur Nj, les constructions doivent s'implanter à au moins 0,5 mètre.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- b) Cependant en secteur Nj, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 0,5 mètre.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

Sans objet

Article N 9 : Emprise au sol

Sans objet

Article N 10 : Hauteur des constructions

- a) La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres.

- b) La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 6 mètres.

Article N 11 : Aspect extérieur

1. PRINCIPES

En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.

2. CLOTURES

- a) Les clôtures doivent être constituées de grillage d'une hauteur maximum de 2,00 mètres et permettre le passage au minimum de la moyenne faune

Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- b) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent.

Article N 12 : Stationnement des véhicules

Sans objet

Article N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non règlementé

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article N 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

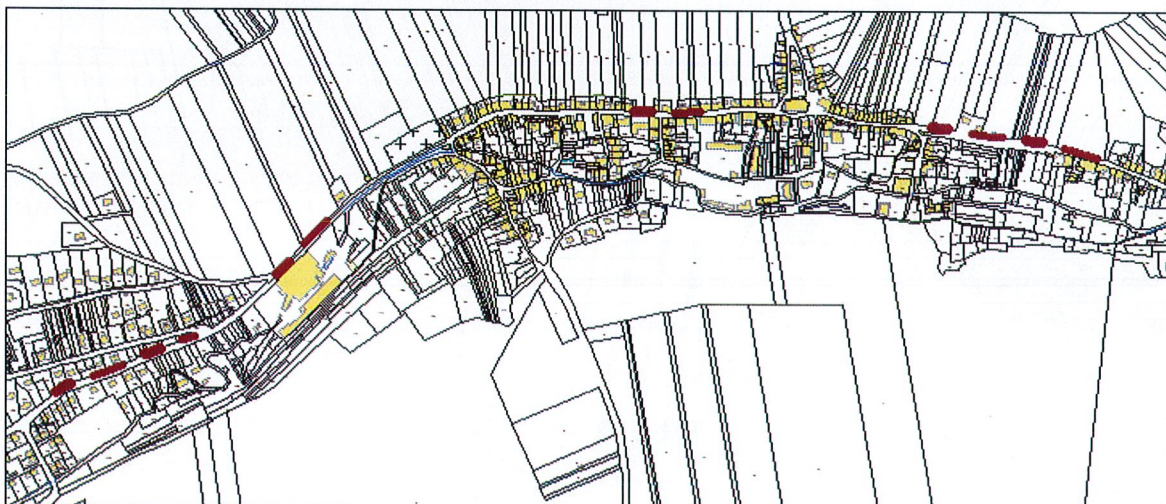
Article N 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

ANNEXE 1 – ELEMENTS IDENTIFIES **POUR PROTECTIONS PARTICULIERES**

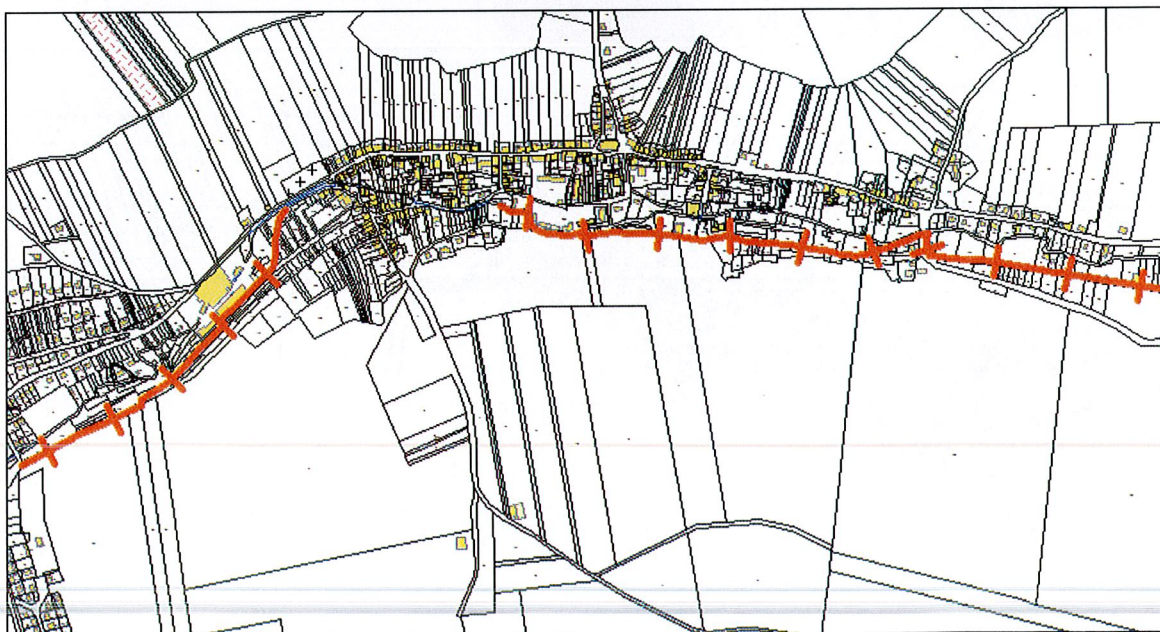
1. ELEMENTS ARCHITECTURAUX IDENTIFIES POUR LEUR INTERET PATRIMONIAL

<i>ELEMENTS</i>	<i>PRESCRIPTIONS</i>
<i>Murets de vignes, en quatre sections.</i> <i>Ces murets sont localisés tout au long de la remontée du village, sur le côté gauche. Ils permettent de retenir la terre des coteaux anciennement cultivés en vigne.</i> <i>Les élus ont identifié les sections restantes les plus remarquables.</i> 	<i>Remise en état en cas de destruction volontaire ou accidentelle.</i> <i>Entretien.</i> <i>L'utilisation de matériaux traditionnels est obligatoire.</i>



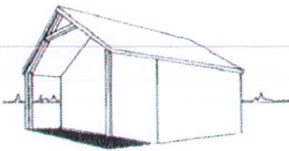
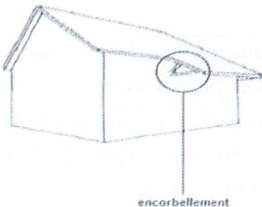
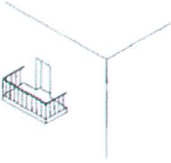
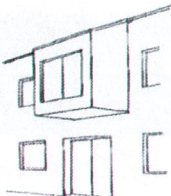
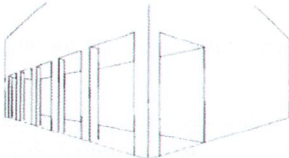
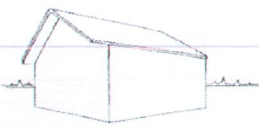
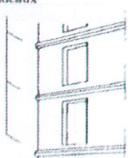
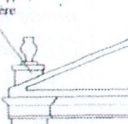
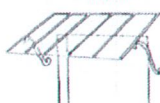
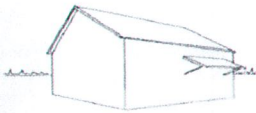
2. CHEMINEMENTS IDENTIFIES

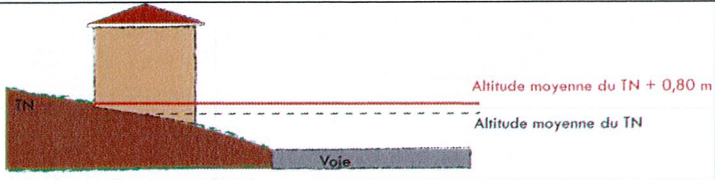
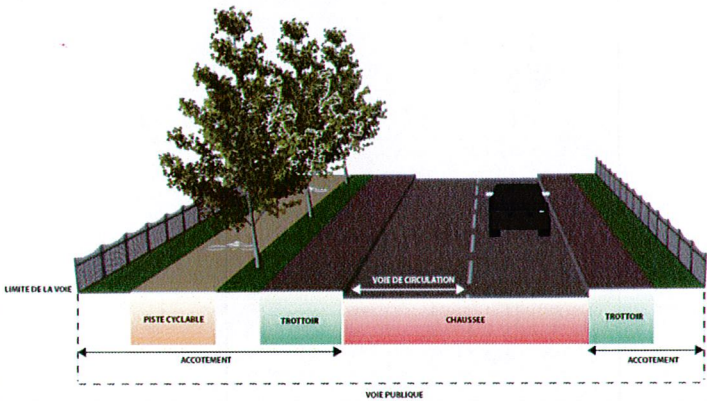
ELEMENTS	PRESCRIPTIONS
Les élus ont identifié deux section de promenade, permettant de remonter le village de Chevillon et de lier les différents itinéraires existants. Ces chemins longent tantôt le ruisseau de Chevillon, remontent le long des coteaux, contournent les jardins potagers,... Ils constituent un élément du patrimoine touristique et assure le maintien d'un réseau de déplacement piétonnier parallèle. Ils empruntent en partie des sections de routes de faible gabarit. 	Maintien des chemins ouverts à la circulation piétonne publique, et entretien.



ANNEXE 2 - LEXIQUE

Termes	Définitions	Remarques
ABRIS DE JARDIN	Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes..... Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.	Dimensions : 2,5 mètres de hauteur maximum
ACTIVITE FORESTIERE	activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.	
AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE	construction qui entraîne un non respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près, etc. ...	
ANNEXES	Bâtiment ou construction qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité. Il est accessoire d'un bâtiment principal.	Garage, piscine, dépendance, ...).
BATIMENT PRINCIPAL	bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de services, agricoles ou forestiers et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.	
CHAUSSÉE	La chaussée est la partie de la voie publique aménagée pour la circulation des véhicules en général.	
COURS D'EAU	Constitue un cours d'eau, un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année	
EMPRISE AU SOL :	L'emprise au sol, au sens du livre IV du code de l'urbanisme, correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus (<u>R.420-1</u> du code de l'urbanisme). Par ailleurs, les terrasses sont constitutives d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles ne sont pas de plain-pied par rapport au terrain une fois les travaux achevés. Une terrasse est considérée de plain-pied si aucun élément ne dépasse du niveau du sol. Il est alors impossible d'en réaliser une projection verticale et par conséquent de déterminer une emprise au sol. Certaines terrasses qui ne sont certes pas de plain-pied sont néanmoins considérées comme non constitutives d'emprise au sol, dans la mesure où elles ne présentent pas d' élévation significative par rapport au sol et sont dépourvues de fondations profondes	

Elle est exprimée sous forme d'un coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie concernée et la surface du terrain.		
	Inclus dans l'emprise au sol	Exclus de l'emprise au sol
	   encorbellement  les oriel  des annexes comportant des arcades 	 bandeaux  M O D É N A T U R E corniche  acrotère  marquise  
HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS	constructions définies à l'article R 443-1 du Code de l'Urbanisme comme étant des "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".	
LIMITE SEPARATIVE	ligne qui sépare deux unités foncières contiguës	

LIMITE DE LA VOIE :	a- En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement. b- En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la voie publique ou privée, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.	
NIVEAU MOYEN DU SOL		
OPERATION D'AMENAGEMENT	Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte au moins deux constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.	lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.
TERRAIN	unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contigües appartenant au même propriétaire.	
TROTTOIR	partie de la voie publique distincte de la chaussée, qu'il s'agisse d'une chaussée classique avec ou sans voie réservée (couloir bus, bande cyclable) ou d'une piste cyclable, et de tout emplacement aménagé pour le stationnement.	
VOIE PUBLIQUE	 Espace public voué à la circulation des personnes et des véhicules en tout genre. La voie publique est donc l'espace bordé par les limites de terrains privés	Cf. définitions : - chaussée - trottoir - voie de circulation
VOIE DE CIRCULATION	subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules	Cf. définitions : - chaussée

