

# VOLET 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



**Caractère de ces zones :**

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

Les zones urbaines du PLU sont les suivantes :

**1AUE** : zone d'extension destinée aux activités économiques (dont artisanat, industrie, commerces...)

**1AUT** : zone d'extension à court terme, elle est principalement destinée à l'habitat individuel *au lieu-dit "le bas des Tuileries"*. Elle sera urbanisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (pouvant comporter des tranches).

**1AUD(e)** : zone d'extension à moyen terme destinée aux équipements publics et collectifs communaux notamment.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

Cette zone délimite une zone d'extension des zones d'activités économiques de Sézanne qui se trouve entre l'ancienne gare et la zone économique de l'Ormelot.

La zone 1AUE correspond aux zones à urbaniser à court terme dont les équipements n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Sa réglementation est basée sur celle de la zone UE.

### Rappel :

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

### ARTICLE 1AUE 1

#### Occupations et utilisation du sol interdites

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

### ARTICLE 1AUE 2

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

- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni

sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens **et** sous réserve de ne pas grever les terrains constructibles voisins de l'unité foncière d'implantation de la servitude d'éloignement prévue par la réglementation de ces installations,

- les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements ou équipements édifiés dans la zone et si elles sont intégrées dans le volume de ces constructions,
- l'extension limitée ou la reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes à usage d'habitat et non liées aux activités autorisées dans la zone.

## **ARTICLE 1AUE 3**

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

#### **3.2/ Accès\***

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

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

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

#### **3.3/ Voirie\***

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

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

## **ARTICLE 1AUE 4**

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

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

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

#### **4.2/ Assainissement**

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

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

**4.4/ Collecte des déchets urbains**

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

**ARTICLE 1AUE 5****Superficie minimale des terrains**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE 1AUE 6****Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies****6.1/ Règles générales****Pour les équipements publics et/ou collectifs**

Les constructions doivent être implantées :

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

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

**Pour les autres constructions**

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

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

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

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal de 15 m par rapport aux berges du cours d'eau.

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

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

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.

## ARTICLE 1AUE 7

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

#### 7.2/ Règles générales

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

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

Les constructions doivent être implantées :

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

#### Pour les autres constructions

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

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

L'extension\* des constructions déjà implantées à moins de 5 m d'une limite séparative est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la limite.

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

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal de 15 m par rapport aux berges du cours d'eau.

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

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.

## ARTICLE 1AUE 8

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

N'est pas règlementé.

## ARTICLE 1AUE 9

### emprise au sol

#### 9.1/ Règles générales

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière considérée.

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

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.

**ARTICLE 1AUE 10****hauteur maximale des constructions****10.1/ Règles générales**

La hauteur\* maximale des constructions est de 10 m à l'égout des toits ou à l'acrotère.

La hauteur peut être majorée en fonction d'impératifs techniques et fonctionnels si cette majoration reste compatible avec une bonne insertion du bâtiment dans l'environnement.

Ce maximum est porté à 11 m pour les équipements publics.

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

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.

**ARTICLE 1AUE 11****aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****11.1/ Conditions générales**

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

Le traitement des façades implique une harmonie d'ensemble.

Les annexes\* et dépendances\* de plus de 12m<sup>2</sup> doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments principaux, notamment la nature des matériaux et les couleurs des façades, des toitures, des menuiseries et des ferronneries.

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

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

**11.3/ Conditions particulières****Façades**

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

Les bardages extérieurs, quel que soit le type de matériau choisi, doivent privilégier un aspect de pose horizontal. Leur coloration doit être de teinte neutre et homogène sur l'ensemble de chaque zone.

Les couleurs vives ne sont autorisées que sur les enseignes et sur des éléments ponctuels d'appel (auvent\*, signalisation, huisseries, et autres éléments architecturaux particuliers) et sur de petites surfaces c'est à dire moins de 20 % de la surface de chacune des façades du bâtiment.

Les serrureries, menuiseries métalliques, auvents et protections diverses doivent être traités d'une façon homogène.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas l'ensemble de ces dispositions.

**Ouvertures**

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

### **Les volets roulants**

#### Sur les constructions nouvelles :

Les volets roulants ou rideaux métalliques sont autorisés à condition que le coffre soit installé à l'intérieur de la construction.

#### Sur les constructions existantes :

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

---

### **Les aires de stockage**

---

Elles doivent être regroupées en un seul point du terrain.

Elles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné et doivent être protégées par un écran visuel constitué soit d'un élément plein établi en continuité ou en cohérence avec le bâtiment, soit d'un écran végétal.

---

### **Toitures**

---

La toiture sera réalisée en tuiles ou bac acier ou sous forme de toiture végétalisée.

L'emploi de la tôle ondulée est interdite.

Le matériau de couverture pour les constructions à créer sera identique sur l'ensemble de la toiture.

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

---

### **Energies nouvelles**

---

L'installation de capteurs vitrés, de panneaux photovoltaïques ou de tout autre installation permettant de capter les énergies est autorisée. Ils seront implantés selon une forme géométrique simple et régulière.

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

---

### **Clôtures\***

---

#### Pour les clôtures donnant sur une ou plusieurs rues :

- Les clôtures doivent être constituées de grillage (établi ou non sur un mur bahut n'excédant pas 1 mètre de hauteur) doublé d'une haie vive. Les essences végétales mentionnées au document n° 11 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies,
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2m,
- Les palplanches ainsi que les matériaux plastiques sont interdits.

#### Pour les clôtures donnant sur une ou plusieurs limites séparatives :

Non réglementées, néanmoins,

- Des dispositifs opaques sont autorisés pour répondre à des impératifs de sécurité. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- Les essences végétales mentionnées au document n° 11 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

---

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

---

Il s'agira de :

- donner de la cohérence entre les façades : harmoniser les vitrines commerciales d'une même façade (apparence, enseignes, teintes).
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne.
- En complément : voir le **Règlement Local de Publicité** qui sera annexé au PLU après approbation.

**ARTICLE 1AUE.12****stationnement****12.1/ Règles générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Par ailleurs, il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

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

Dans les opérations d'aménagement (permis groupé, lotissement, coup par coup...), il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Les normes visées ci-dessous peuvent être réduites si le nombre de places de stationnement correspond aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

**12.2/ Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser :**

Sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que pour le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application des normes suivantes :

**Logement** (direction, gardiennage, surveillance...) :

- 1 place par logement

**Hôtels et restaurants :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Commerces**, quelle que soit leur affectation :

- 2 places jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- à partir de 151 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places par tranche de 50m<sup>2</sup> de de surface de plancher comptabilisée.
- **Dans le secteur de zone UE(p) soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4** du code de l'urbanisme sur les entrées de ville, il est imposé la réalisation de 1 place par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Constructions à usage de bureaux, de services ou activités libérales :**

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Entrepôts :**

- 1 place par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Locaux à usage industriel ou artisanal :**

- 2 places jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- à partir de 151 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Dans le secteur de zone UE(p) soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4** du code de l'urbanisme sur les entrées de ville, il est imposé la réalisation de 1 place par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Etablissements divers, ne répondant pas aux définitions précédentes :**

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**ARTICLE 1AUE.13****espaces libres et plantations****13.1/ Règles générales**

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

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

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

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

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

### 13.2/ Règles particulières

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

## ARTICLE 1AUE 14

### coefficient d'Occupation des Sols

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE 1AUE.15

### Performances énergétiques et environnementales

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

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

Ainsi, il est recommandé de :

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

## ARTICLE 1AUE.16

### infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

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

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

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