

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Dans l'emprise couverte aux plans n° 4-2 (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés en catégorie 1 (Autoroute A4), en catégorie 2 (Voie ferrée Reims-Châlons, RD944, RN 44) et en catégorie 3 (RN 44) les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004 relatifs à l'isolation acoustique.

Dans le cas de lotissements 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent chapitre sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article UE 2.
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les dancings, boîtes de nuit,
- ✓ les antennes de téléphonie mobile sur mat,
- ✓ les aérogénérateurs.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol hors des cas mentionnés à l'article UE 2.
- ✓ les constructions ou aménagements incompatibles avec les orientations d'aménagement sectoriel.

Dans le secteur UEb, sont de plus interdits :

- ✓ les sous-sols ;
- ✓ les surfaces de plancher situées à un niveau inférieur à celui du niveau de la chaussée bordant la parcelle.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les constructions à vocation d'habitation, de commerce, d'entrepôt ou de bureaux à condition que l'aménagement de chaque secteur (UE₁, UE₂ et UEb) se fasse sous la forme d'un aménagement d'ensemble.
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, etc.) ou des dangers

(explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.

- ✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

ARTICLE UE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisibles ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité, au stationnement et à la réalisation de trottoir.

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 10 m pour les voies à double sens de circulation et 7,50 m pour les voies à sens unique.

Les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- ✓ **Eaux résiduaire professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
Les eaux pluviales s'écoulant sur les parties nouvellement imperméabilisées feront l'objet d'un épandage souterrain.

4.3. Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.

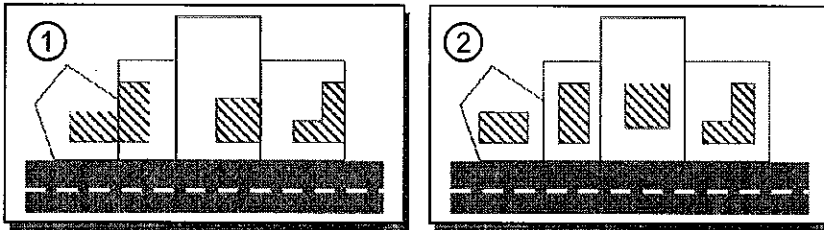
Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux voies.

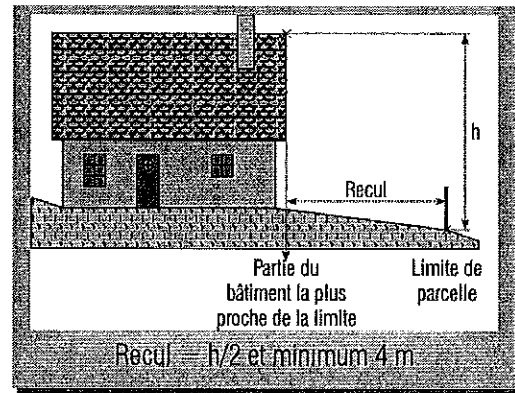
**ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être réalisées :

- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives ① ;
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives ②,



Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.



**ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.

8.1. Bâtiments à vocation d'habitation :

La distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 8 mètres.

8.2. Autres bâtiments :

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Elle est limitée à 40% de la surface de la parcelle, non compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

- un rez-de-chaussée plus un niveau plus comble aménageable (R+1+combles),

Ou

- 12 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les O.T.N.F.S.P. et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.

11.1. Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article

11.2. Clôtures en limite du domaine public :

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m.,
- soit d'un muret éventuellement surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures formées de plaques de béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

11.4. Murs et Revêtement des constructions

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites.

Côté rue, sont de plus interdits :

- Les coffres de volets roulants en saillie sur les façades.

11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.

11.6. Les garages et annexes

Les garages et bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui devront être réalisées avec un matériau de même teinte que la couverture principale.

11.7. Les vitrines commerciales et les enseignes

Non réglementées.

11.8. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires et les dépôts seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1 - Dimension des places et des accès

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30m

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 6,50 m
- Largeur : 2,50m

12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

Nota :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de d'aménagement se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement communes en accompagnement de voirie à raison d'une place par logement.

✓ **Construction à usage d'habitation**

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base de **2 places destinées aux véhicules légers par logement**, non compris le garage éventuel. Toutefois, ce nombre peut être réduit dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

✓ **Construction à usage commercial, industriel, d'entrepôt ou de bureaux**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Aux espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent le cas échéant les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

**ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS
CLASSÉS - JARDINS**

Il devra être créé, en sus des obligations formulées dans les Orientations d'Aménagement Sectoriel, des espaces verts communs à raison de 10 % de la surface totale des opérations d'aménagement.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite sauf autorisation administrative (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

Une liste indicative d'espèces d'arbres, d'arbustes et d'arbrisseaux recommandés est fournie en annexe à ce document.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.