
Commune de Mercin et Vaux (02)

Plan **Local** d'Urbanisme

Règlement

Document n°4.1 « Pièce écrite »

"Vu pour être annexé
à la délibération du

12 SEPTEMBRE 2006

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet et Signature

du maire :



2, voie d'Isle - 51 420 Witry-lès-Reims
tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80
e-mail : geogram@wanadoo.fr

Titre III

Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulations de poids lourds, etc...), ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc ...) incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.
- ✓ les constructions à usage d'activités industrielles.
- ✓ le stationnement des caravanes isolées.
- ✓ les terrains de camping et de caravanage ainsi que les mobil home.
- ✓ les terrains de caravanes soumis à autorisation préalable et les parcs résidentiels de loisirs
- ✓ les carrières.
- ✓ les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités sauf liés à un garage ou une activité autorisée - les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.
- ✓ les éoliennes.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés. Cette disposition ne concerne pas les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréée ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Sont admis sous condition les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

La constructibilité sera refusée pour toute parcelle qui ne serait pas desservie par une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation générale qui permette l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et qui, de plus, ne présenterait pas des caractéristiques correspondant à la destination de la construction projetée.

Les groupes de plus de deux garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

Dans le cadre de réalisations d'ensemble, les logements pourront ne disposer que d'accès piétons, avec la possibilité toutefois d'accès automobiles exceptionnels.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc .

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 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 est autorisé ; les dispositions adoptées devront permettre

la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

☞ **Eaux résiduaires industrielles et 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 voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4. 3 Electricité – Téléphone

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des façades de l'une ou l'autre des constructions riveraines ou à l'alignement de la voie. Des retraits et des décrochements d'une distance maximum de 5 mètres seront autorisés s'ils sont motivés par la composition architecturale ou des impératifs techniques.

6.2. Les extensions de bâtiments édifiés en retrait de l'alignement de la voie pourront être implantées avec un recul identique à ceux-ci.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites latérales.

7.2. Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives de propriété, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

- à la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales à l'exclusion des combles aménagés,
- à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

7.3. Les abris de jardin seront accolés aux limites séparatives et masqués par un abri végétal s'ils sont visibles de la rue.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions principales est limitée à 6 mètres à l'égout du toit sans pouvoir excéder un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée et un comble aménageable (R + 1+ Combles). Le niveau du rez-de-chaussée sera, dans la mesure du possible, au moins égal à celui de la voirie. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faîtage.

10.2. En ce qui concerne les bâtiments existants dont la hauteur excède celle fixée ci-dessus, ils pourront, en cas de sinistre, de reconstruction ou d'extension, conserver leur hauteur initiale.

10.3. En tout état de cause, l'intégration à l'épannelage existant reste la règle en vertu de laquelle des adaptations plus ou moins restrictives pourront être exigées.

10.4 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités

Les projets de dessin contemporain faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- toute addition de constructions adventives telles que marquises, vérandas, ne s'intégrant pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale, tant du point de vue du volume 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 et parpaings grossiers.

11.2. Le volume des constructions :

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

11.3. Les toitures :

Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral ou un débordement latéral limité à un chevron environ. Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.

Les toitures des constructions à R + 1 ne pourront présenter une pente inférieure à 45°.

Les matériaux de couverture autorisés doivent être de type ardoise, tuile plate, tuile mécanique petit moule sans nervure.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toit devront être encastrés sans débordement.

Les cheminées doivent être simples, massives, bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou

comportant une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées notamment en cas d'architecture moderne.

11.4. Les murs

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.

Les piliers obliques sont interdits.

Les murs devront présenter, de préférence une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

11.5. Les ouvertures

La forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les linteaux seront droits ou en arc surbaissé.

Les menuiseries extérieures seront de teinte discrète.

Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tout motif et de tout profil compliqué.

11.6. Les garages et annexes

Les annexes et garages devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec un matériau similaire que la couverture principale.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits. Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture.

11.7. Les abris de jardin

La superficie totale des abris de jardin est limitée à 6m² et à raison d'un seul abri par unité foncière. Les abris de jardin devront respecter les normes suivantes :

- toitures en ardoises, en tuiles plates ou en matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques,
- murs en matériaux traditionnels locaux ou en parpaings recouverts d'enduit
- les constructions en bois sont autorisées.

11.8. Les clôtures

Dans la rue de l'église, l'impasse Jean Dessaint et la rue de la Poste, les parties du mur d'enceinte sont protégées au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme ; ils devront être conservés.

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Des murs pleins, d'une hauteur comprise entre 1.50 mètre et 2,60 mètres en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique sont autorisés dans le cas où ils doivent constituer un élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines. Ce type de mur sera exigé lorsqu'il permet d'assurer la continuité du bâti de la rue. Il pourra même être plus élevé lorsqu'il s'inscrit en continuité d'un mur existant en bon état dépassant déjà cette norme.

Sur rue, les clôtures peuvent aussi être constituées :

- soit d'un mur plein de 1,20 mètre de hauteur (en pierre apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
- soit d'un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé, sont interdites.

Le critère d'harmonisation devra être la préoccupation essentielle du constructeur.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Lorsque le nombre de places obtenu en

application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables . Il devra être prévu :

- **pour les constructions à usage de bureaux et activités tertiaires** : une place de stationnement pour 15 m² de surface hors œuvre nette.

- **pour les constructions à usage de commerce** de plus de 100 m² de surface de vente : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

- **pour les habitations**, il devra être prévu au moins deux places par logement en dehors des voies publiques et 1 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Le constructeur peut aussi être dégagé de l'obligation de réaliser les places de stationnement que sa construction nécessite en contre partie du versement de la participation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places dès lors que leur superficie est supérieure à 250 m² ou bien, et quelque soit leur superficie, être traités en espaces publics minéraux de qualité.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.