

---

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](mailto:geogram@wanadoo.fr)

---

## **Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UB**

*Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit, des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.*

*Il devra être tenu compte lors des aménagements, des zones à risque de coulées de boue identifiées au document graphique n°4.2.B.*

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **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 soumis à autorisation
- ✓ les terrains de camping et de caravanage ainsi que les mobil home.
- ✓ 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 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- ✓ Les éoliennes.
- ✓ Au sein des périmètres d'isolement des bâtiments d'élevage, les constructions nouvelles (sauf dérogation accordée après avis de la Chambre d'Agriculture) à l'exception des extensions des constructions existantes.
- ✓ Au sein des périmètres de protection du captage d'eau potable, sont de plus interdits et réglementés les installations, constructions et utilisations du sol citées dans l'arrêté préfectoral<sup>1</sup>

### **ARTICLE UB 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.

---

<sup>1</sup> Confère annexe n°1 du rapport de Présentation

---

<p>- 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).</p>
--

Sont admis sous condition :

✓ les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

## **ARTICLE UB 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 UB 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 UB 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 UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies. Toutefois, lorsque la construction doit s'implanter sur au moins une limite latérale de propriété, un recul moindre voire l'alignement sera autorisé.

6.2. En cas d'extension de construction existante, le même reculement que le bâtiment existant pourra être respecté.

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

#### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1. 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.

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

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

---

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

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1. L'emprise au sol des bâtiments affectés uniquement à l'habitation et à ses annexes ne peut excéder 30 % de la surface du terrain et 50% en cas d'extension. L'emprise au sol des reconstructions après sinistre au sein du périmètre rapprochée du captage est limitée à 50%.

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

#### **ARTICLE UB 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). 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. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

#### **ARTICLE UB 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 à 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.

Si un sous-sol est projeté, le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de plus de 0,60 mètre le niveau du terrain naturel (cette hauteur étant mesurée, dans le cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée).

Le niveau du rez-de-chaussée sera, dans la mesure du possible, au-dessus de celui de la voirie.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont proscrits.

Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne devront pas présenter d'entrée de garage en façade sur rue sauf contrainte technique justifiée.

Les perrons autorisés seront traités de préférence en maçonnerie pleine formant garde-corps.

---

### **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 châssis de toit devront être encastrés sans débordement.

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 ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

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

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 des constructions réalisées sur sous-sol 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 ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.

---

Les linteaux seront droits ou en arc surbaissé.

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 dans le reste de la zone. Ils doivent 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 le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.

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 6m<sup>2</sup> 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**

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

**Dans les rues de Paris, de l'abbé Berton, rue du Point du Jour, rue de l'Eglise**, 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 pourront en outre 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'un grillage doublé d'une haie, d'une grille ou de lisses, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2.00 mètre. Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé, sont interdites.
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ou de lisses.



---

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.

Les clôtures sur les limites séparatives aboutissant aux voies et sur les limites de fond de parcelle seront constituées :

- soit d'un muret de 0,40 mètre de hauteur maximum surmonté d'un grillage doublé d'une haie, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2,00 mètre ;
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

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.

### **11.9 Les lotissements et les groupes d'habitation**

Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et aux groupes d'habitations dans la mesure où les règlements propres à ces opérations ne définiraient pas de règles spécifiques applicables à l'ensemble.

### **ARTICLE UB 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 prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Il devra être prévu :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : deux places par logement y compris le garage et 1 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état.

- **Pour les constructions à usage de bureaux** : une place de stationnement pour **15 m<sup>2</sup>** de surface hors oeuvre nette.

- **Pour les constructions à usage de commerce** : une place de stationnement pour **25 m<sup>2</sup>** de surface de vente.

---

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 **100 mètres** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

**ARTICLE UB 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 m<sup>2</sup>

Les lotissements et opérations d'habitations individuelles ou collectives doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux.

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.