

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

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE

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.

ARTICLE UE 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,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation sous réserve de l'article UE2,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage ainsi que les mobil home
- ✓ Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères,
- ✓ les activités industrielles,
- ✓ les commerces de détail alimentaire,
- ✓ Les éoliennes,
- ✓ les bâtiments agricoles.
- ✓ Au sein des périmètres de protection du captage d'eau potable, sont de plus interdits et réglementés les installations, constructions et utilisations du sol cites dans l'arrêté préfectoral¹

ARTICLE UE 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).

Sont admis sous condition les constructions à usage d'habitation, et les services généraux dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la sécurité des établissements.

¹ Confère annexe n°1 du rapport de Présentation

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible tout terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique. Notamment le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, sauf si un aménagement supprime cette gêne ou ce risque.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées desservant les terrains de la zone doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès directs sur la RN 31 sont interdits.

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 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 résiduelles 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 attenant 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 UE 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 UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. En bordure de la RN 31

Toute construction doit être implantée à 50 mètres de l'axe de la RN31 et alignée sur cette marge de recul.

6.2. En bordure des autres voies

Les constructions de toutes natures doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.

Des adaptations seront admises pour des ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, ainsi que pour les transformations ou extensions à réaliser sur des constructions ou installations existantes ne respectant pas ces distances. En particulier, les extensions pourront être faites dans le prolongement des bâtiments existants.

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

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

7.1. A moins qu'elles ne soient implantées sur une limite séparative, les constructions et installations diverses à édifier doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

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

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

8.1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement entre tous points de deux bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Si au moins l'une des deux façades est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux de travail, cette distance doit être au moins égale à la hauteur de la façade qui fait face à ces baies, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut dépasser 40 % de la surface de la parcelle. Ce coefficient peut être porté à 60 % pour les extensions ultérieures.

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

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au sommet du bâtiment. Des adaptations de hauteur peuvent toutefois être accordées pour raisons fonctionnelles ou techniques, par les services compétents, à condition que les constructions s'intègrent sans dommage dans l'environnement. Cette hauteur pourra être portée à 12 mètres pour les constructions et installations à usage d'équipement public.

10.2. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, la hauteur maximum est réduite à un rez-de-chaussée surmonté d'un comble aménagé: R + comble.

10.3. Dans tous les cas, des adaptations seront admises pour les transformations et extensions à réaliser sur des constructions ou installations existantes.

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, tant du point de vue des matériaux mis en oeuvre que des coloris employés.

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire;
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment grossiers).

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

11.2. Toitures

Pour les toitures non traitées en terrasses, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun tuile.

11.3. Murs

Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant, bâti ou non. Le blanc pur est interdit.

Les constructions annexes et maisons de gardien doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

11.4. Dépôts et installations diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout doivent être enterrées, les dépôts de matériaux ou de résidus, ainsi que les installations similaires, doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par des rideaux de plantations.

11.5. Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Quel que soit le dispositif, il sera obligatoirement doublé à l'intérieur de la parcelle par une haie vive taillée à une hauteur uniforme.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées d'un grillage. Celui-ci sera de préférence doublé d'une haie vive taillée à une hauteur uniforme.

Tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, des clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité.

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

11.6. Le long de la RN 31 :

Le principe de double façade est la règle. Celle sur la nationale comme celle sur la voie d'accès seront traitées comme des façades nobles.

Couleurs : Les façades seront de couleur pâle, accompagnée d'une couleur vive pour les menuiseries ou des détails architecturaux.

Enseignes : Elles seront placées sur les bâtiments à raison de une enseigne par façade indiquant uniquement la raison sociale de l'entreprise.

ARTICLE UE 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. Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer, en plus du stationnement, l'évolution des véhicules de livraison et de service. Il devra être prévu :

- **Pour les établissements à usage d'activités diverses**, une place de stationnement pour 25m² de surface hors oeuvre nette construite. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux d'activités à construire doit être inférieure à un emploi par 80 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.

- **Pour les constructions à usage de bureaux** (y compris les bâtiments publics), une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble. Si une surface de vente est annexée à l'établissement, il devra être prévu une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente considérée.

- **Pour les salles de spectacles ou de réunions**, une place de stationnement pour trois personnes pouvant y être accueillies.

- **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées**, il est exigé deux places par logement (y compris le garage).

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

Les espaces libres intérieurs indépendamment des aires de stationnement et d'évolution doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface totale du terrain

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² (soit 6 places de stationnement) et agrémentées de haies vives.

Les limites séparatives entre les différentes parcelles, perpendiculaires à la RN 31 devront être largement arborées associant une espèce d'arbre et une plante basse généralement aux couleurs vives.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

