



Plan Local d'Urbanisme

Règlement
littéral

**Commune de
Bussy-Lettrée**

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal de la commune
de **BUSSY-LETRÉE**
en date du :

25 janvier 2021

arrêtant le projet de PLU.

Le Maire,
Pierre **POUPART** :

document

4.a

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
1. Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme	5
2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	5
3. Division du territoire en zones	6
4. Orientations d'aménagement et de programmation	7
5. Adaptations mineures et travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement	7
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES U	9
La zone UA	11
La zone UE	17
La zone UV	21
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A	27
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N	33
ANNEXE : Nuancier du STAP	37

Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de Bussy-Létrée.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

- 1. Les articles dits "d'ordre public" des règles générales d'urbanisme, mentionnés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, à savoir :**
 - l'article R.111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique,
 - l'article R.111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques,
 - l'article R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement,
 - l'article R.111-26 relatif aux préoccupations d'environnement,
 - l'article R.111-27 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.

- 2. Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le code de l'urbanisme :**
 - les articles L.111-6 à L.111-10 relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers,
 - l'article L.111-13 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies,
 - l'article L.111-15 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.

- 3. Le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.153-8, L.313-2 et L.424-1 du code de l'urbanisme.**

- 4. Les dispositions de l'article L.111-3 du code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles et celles des articles L.311-1 à L.311-5 du code forestier relatives aux autorisations de défrichement.**

- 5. Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.**

- 6. Les dispositions figurant en annexes au PLU en application des articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme et concernant :**
 - le plan d'exposition au bruit des aérodromes,
 - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
 - les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier,
 - les périmètres des secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres,
 - les bois et forêts relevant du régime forestier.

- 7. Selon l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.**

- 8. Selon l'article R.111-23 du code de l'urbanisme**, pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
 - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités,
 - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
 - 4° Les pompes à chaleur,
 - 5° Les brise-soleils.
- 9. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme**, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.
- 10. L'édification de clôtures** est soumise à déclaration préalable.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières :

1. Les zones urbaines dites "zones U"

Sont classés en zone urbaine, les espaces déjà urbanisés et les espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines comprennent :

- la zone UA, zone mixte à dominante d'habitat correspondant au cœur de village et à ses extensions,
- la zone UE, correspondant à une zone d'équipements publics regroupant notamment la salle polyvalente et les équipements sportifs de la commune,
- la zone UV, correspondant à l'aéroport Paris-Vatry et à ses ZAC. Elle regroupe l'aéroport en lui-même (secteur UVd), les implantations qui lui sont directement liées (secteur UVa) ainsi que les zones d'activités économiques (secteurs UVb et UVc).

2. Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser, les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser sont différenciées selon les capacités des voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à leur périphérie.

Le PLU de la commune de Bussy-Létrée ne comprend pas de zones AU.

3. Les zones agricoles dites "zones A"

Sont classés en zone agricole les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur As correspondant au site d'implantation du silo VIVESCIA au nord-ouest du village et un secteur Ap, protégé et inconstructible, dont l'objectif est de préserver le foncier pour permettre des extensions à destination d'habitat ou d'activités économiques dans le futur après évolution du PLU.

4. Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière, les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend un secteur Nv correspondant aux espaces naturels existants à proximité de l'aéroport Paris-Vatry.

Peuvent se superposer à ces différentes zones :

- des espaces boisés classés protégés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme dans lesquels toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à autorisation,
- des éléments paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, pour lesquels le règlement définit des prescriptions spécifiques,
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme destinés notamment à la réalisation de futurs équipements collectifs et dans lesquels les propriétaires des immeubles concernés disposent d'un droit de délaissement.

Article 4 : Orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU comporte en outre des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- la forme urbaine des espaces habités (zone UA),
- l'accessibilité et les déplacements des espaces habités et d'équipement (zones UA et UE),
- l'aménagement d'un secteur de projet situé dans la partie centrale du village,
- l'aménagement d'un secteur de projet situé dans la partie nord du village.

Article 5 : Adaptations mineures et travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement

1. Les règles et servitudes du PLU peuvent faire l'objet **d'adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément aux dispositions des articles L.152-3 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

2. Travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement :

Sous réserve des dispositions particulières applicables aux constructions existantes, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles aux dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dispositions relatives aux zones U

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA

La zone UA correspond à une zone mixte à dominante d'habitat. Elle correspond au cœur de village et à ses extensions.

L'ensemble de cette zone est soumise aux dispositions des orientations d'aménagement "forme urbaine" et "accessibilité et déplacements" des espaces habités. Par ailleurs, deux secteurs de projets sont également soumis à des orientations d'aménagement sectorielles au centre et au nord du village.

La zone UA est notamment concernée par :

- le périmètre de protection de l'église classée Monument Historique (document 5.a - servitudes d'utilité publique),
- le périmètre de protection éloigné du captage d'alimentation d'eau potable de Bussy-Létrée annexé au présent document d'urbanisme (document 5.a - servitudes d'utilité publique),
- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles (voir diagnostic du territoire et guide annexé au dossier de PLU).

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les dépôts de véhicules,
- les parcs d'attraction,
- les carrières.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admis :

- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage,
- les exhaussements limités et les affouillements des sols à condition d'être liés à la réalisation d'une construction ou d'un équipement admis dans la zone.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques...

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.

Il faut entendre par **alignement** :

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;
- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

Dispositions applicables

Les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les **limites séparatives latérales**.

La **limite de fond de terrain**, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

Dispositions applicables

Pour les constructions à destination agricole ou artisanale : A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour les autres constructions : A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Dispositions applicables

Les constructions à destination agricole ou artisanale ne doivent pas dépasser 12 mètres au faîtage.

Les autres constructions ne devront pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Concernant l'aspect extérieur des bâtiments

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à modifier ne doit pas 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.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les couleurs des matériaux, parement ou enduits les plus visibles s'inspireront de la palette de couleurs annexée au présent règlement.

2.2 Concernant les clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, pouvant être doublées de grillages, soit d'un mur bahut ne dépassant pas 60 cm de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Les matériaux et enduits utilisés devront s'harmoniser avec les constructions existantes, et respecter les prescriptions énoncées au point 2.1.

La reconstruction à l'identique de clôtures traditionnelles (murs en craie, en briques, porches...) est néanmoins autorisée.

En limite séparative, les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés à hauteur de 20%.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Dans le cas de création de nouveaux logements il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement, sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il est demandé 1 place minimum par logement.

Pour toute opération de construction d'immeuble à destination d'habitation ou de bureaux, il devra être prévu un nombre de places de stationnement pour les vélos adapté à l'importance de l'opération.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Concernant les conditions de desserte

Définition

La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain. Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

1.2. Concernant les conditions d'accèsDéfinition

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.

Dispositions applicables

Pour être constructible, un terrain doit 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 doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur largeur ne pourra être inférieure à 3 m.

Chaque terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile à une même voie de desserte, à moins que ce terrain ne dispose d'un linéaire de façade supérieur à 30 mètres.

Dans le cas d'une division parcellaire entraînant la création d'une parcelle en second rang, deux accès privés peuvent être envisagés. En revanche, dans le cas d'une construction en troisième rang, l'accès aux parcelles nouvellement créées se fera par l'accès existant sur la parcelle en second rang.

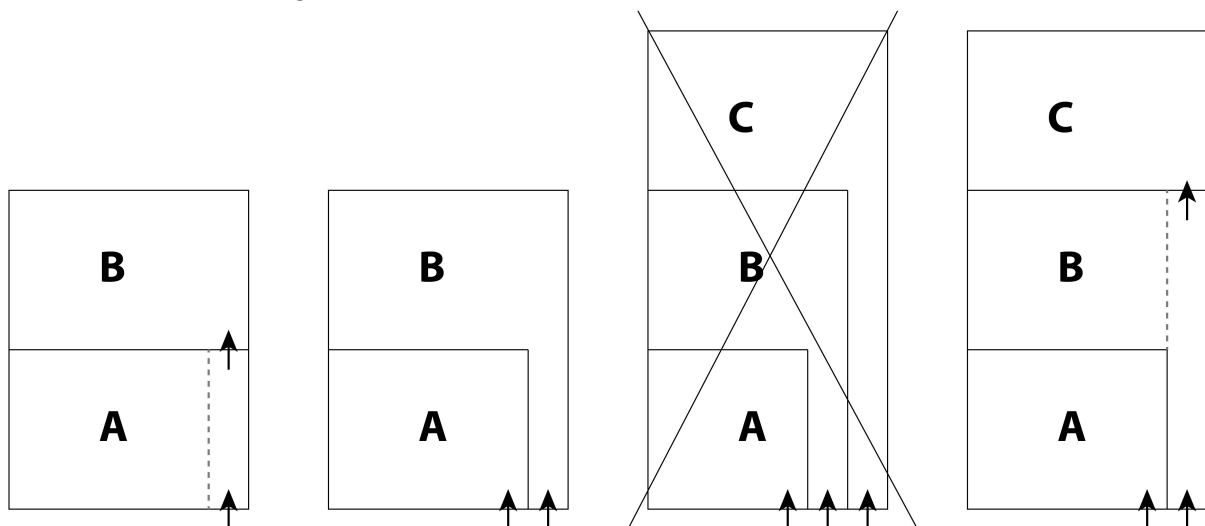


Schéma sans valeur réglementaire, proposé à titre d'illustration

2. Desserte par les réseaux**2.1. Concernant l'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Pourront être interdites toutes constructions dont le besoin en alimentation en eau potable est susceptible d'impacter significativement le débit de distribution.

2.2. Concernant l'assainissement

Eaux usées : à défaut d'assainissement collectif, toute construction doit prévoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être soit enfouis soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UE

La zone UE correspond à une zone d'équipements publics regroupant notamment la salle polyvalente et les équipements sportifs de la commune.

L'ensemble de cette zone est soumise aux dispositions de l'orientation d'aménagement "accessibilité et déplacements" des espaces d'équipement.

La zone UE est notamment concernée par :

- le périmètre de protection de l'église classée Monument Historique (document 5.a - servitudes d'utilité publique),
- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles (voir diagnostic du territoire et guide annexé au dossier de PLU).

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les carrières.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admis :

- les exhaussements et affouillements des sols à condition d'être liés à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques...

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.

Il faut entendre par **alignement** :

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;
- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

Disposition applicable

Les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les **limites séparatives latérales**.

La **limite de fond de terrain**, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

Dispositions applicables

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Disposition applicable

Les constructions ne doivent pas dépasser 10 mètres au faîtage.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Concernant l'aspect extérieur des bâtiments

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

2.2 Concernant les clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, pouvant être doublées de grillages, soit d'un mur bahut ne dépassant pas 60 cm de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Les matériaux et enduits utilisés devront s'harmoniser avec les constructions existantes, et respecter les prescriptions énoncées au point 2.1.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés à hauteur de 20%.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Concernant les conditions de desserte

Définition

La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain. Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

1.2. Concernant les conditions d'accès

Définition

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.

Dispositions applicables

Pour être constructible, un terrain doit 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 doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur largeur ne pourra être inférieure à 3 m.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2.2. Concernant l'assainissement

Eaux usées : à défaut d'assainissement collectif, toute construction doit prévoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être soit enfouis soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UV

La zone UV correspond à l'aéroport Paris-Vatry et aux zones d'activités qui lui sont liées (ZAC 1 et 2). Elle comprend quatre secteurs :

- Secteur UVa : implantations publiques et/ou privées liées aux activités aéroportuaires et/ou aéronautiques.
- Secteur UVb : activités industrielles, logistiques, commerciales et de services, embranchable fer pour partie.
- Secteur UVc : activités de type TPE artisanales, commerciales et de services.
- Secteur UVd : activités, constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aéroport ou en lien avec l'aéronautique.

La zone UV est notamment concernée par :

- le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Châlons-Vatry approuvé le 3 mars 1999 et annexé au présent document d'urbanisme (document 5.c - annexes complémentaires),
- les périmètres d'isolement des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement XPO LOGISTICS et VEOLG n°2 annexés au présent document d'urbanisme (document 5.c - annexes complémentaires),
- le périmètre de protection éloigné du captage d'alimentation d'eau potable situé sur la commune de Vassimont-Chapelaine et annexé au présent document d'urbanisme (document 5.a - servitudes d'utilité publique),
- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles (voir diagnostic du territoire et guide annexé au dossier de PLU).

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de toutes carrières,
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels et les habitations légères de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les dépôts extérieurs de matériaux à ciel ouvert excepté dans le secteur UVd.
- les installations de stations radio-émettrices pouvant brouiller la gamme de fréquence de l'aviation civile.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admis :

Dans le secteur UVd :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aéroport à condition qu'elles soient compatibles avec les règles de la sécurité aérienne,
- les dépôts extérieurs de matériaux à ciel ouvert à condition d'être liés à des activités de démantèlement ou de recyclage d'avions.

Sur le reste de la zone :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées aux constructions admises dans la zone,
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation,
- les activités de démantèlement, de recyclage ou de déconstruction à condition qu'elles ne soient pas susceptibles d'engendrer des pollutions des sols et qu'elles s'insèrent dans l'environnement.
- les aérogénérateurs et les panneaux photovoltaïques à condition d'être intégrés dans les constructions destinées aux activités. Seuls les panneaux photovoltaïques pourront occuper des délaissés,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être liés à la réalisation d'une construction ou d'un équipement admis dans la zone.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : espaces verts, voies ferrées, aires de stationnement publiques...

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.

Il faut entendre par **alignement** :

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;
- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

Distance par rapport à la RD 777 (mail principal) :

- **ZAC 1** : dans les secteurs UVa et UVb, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres et maximale de 20 mètres par rapport à l'emprise publique du mail principal.
- **ZAC 2** : dans le secteur UVb, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'emprise publique du mail principal.

Distance par rapport aux voiries secondaires et tertiaires :

- **ZAC 1** : dans les secteurs UVa et UVb, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres et maximale de 12 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Dans le secteur UVc, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- **ZAC 2** : dans les secteurs UVb, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des bassins, le recul minimal des constructions sera de 10 mètres par rapport au domaine public.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions dont la fonction nécessite l'édification en bordure de voie publique (poste de garde, postes privés de gaz ou d'électricité...).

Dans le secteur UVa, ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations dont la fonction nécessite l'édification en bordure des voies de service (airside) de l'aéroport.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée dans le secteur UVd.

1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les **limites séparatives latérales**.

La **limite de fond de terrain**, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

Dispositions applicables

Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives aboutissant aux voies et au fond de parcelle.

Dans le cas contraire, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut de l'acrotère ou de l'égout de toit, sans pouvoir être inférieure :

- à 5 mètres dans les secteurs UVa et UVb,
- à 4 mètres dans les secteurs UVc.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée dans le secteur UVd.

1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent respecter des distances conformes aux réglementations en vigueur en matière de sécurité contre l'incendie.

1.4. Hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel. Néanmoins, dans le cas de travaux de terrassement nécessaires à la réalisation de la construction, le niveau de référence pour le calcul de la hauteur est celui du terrain fini après terrassement.

Dispositions applicables

La hauteur mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit des constructions est limitée à :

- ZAC 1 : 20 mètres dans les secteurs UVa et UVb et 12 mètres dans le secteur UVc. Dans ce dernier, un dépassement est autorisé sur au plus 10% de l'emprise bâtie à condition qu'il soit justifié par des raisons techniques ou fonctionnelles.
- ZAC 2 : 50 mètres dans le secteur UVb.

Concernant les constructions dont la fonction nécessite l'édification en bordure de voie publique (poste de garde, postes privés de gaz ou d'électricité...), la hauteur mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit est limitée à 5 mètres.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée dans le secteur UVd hormis les limites induites par l'application de la sécurité aérienne.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Aspect extérieur des bâtiments

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les hangars demi-lune de type "oméga" et les hangars ouverts sont autorisés uniquement dans le secteur UVd.

Les façades principales seront à dominante horizontale.

Les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les bâtiments annexes, notamment les postes de gardiennage, devront être traités de la même manière (volume, architecture, couleur...) que les bâtiments principaux.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

L'aspect extérieur des bâtiments n'est pas réglementé dans le secteur UVd.

2.2. Clôtures

En dehors du secteur UVd, les clôtures seront constituées d'un grillage métallique rigide, doublé éventuellement d'une haie, d'une hauteur ne pouvant excéder 2 mètres, hors bas-volets éventuels, en limite du domaine public.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux clôtures situées le long du domaine public de l'aéroport et de ses voies de service ni en cas d'impératifs liés à la nature de l'activité ou à la sécurité.

2.3. Eclairage

Les flux lumineux exclusivement dirigés vers le ciel sont interdits.

2.4. Dépôts et installations diverses

Le stockage des déchets est interdit sur l'ensemble des terrains.

Les ordures domestiques seront stockées, avant ramassage, dans un enclos. Celui-ci sera réalisé en parfaite harmonie avec l'ensemble des bâtiments du projet.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

En dehors du secteur UVd, les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées (aménagement comprenant arbres, arbustes, etc.) en privilégiant les essences locales.

4. Stationnement

A l'intérieur de chaque parcelle, le stationnement des véhicules (voitures, camions, véhicules utilitaires...) y compris des deux roues, doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et être assuré en-dehors des voies publiques.

En plus du stationnement, il doit être prévu des aires suffisantes afin d'assurer l'évolution des véhicules de livraison, de services et de sécurité.

Le stationnement n'est pas réglementé dans le secteur UVd.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Conditions de desserte

Définition

*La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain. Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.*

Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les conditions de desserte ne sont pas réglementées dans le secteur UVd.

1.2. Conditions d'accès

Définition

*L'**accès** est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.*

Dispositions applicables

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès directs par la RD 977 (zone UVc uniquement) et à partir du mail principal (RD 777) sont interdits sauf pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En particulier, ils ne doivent pas être situés à moins de 17 mètres d'une intersection de voie ou d'un rond-point et doivent permettre l'accès des poids lourds sans manœuvre sur la voie publique.

Les conditions d'accès ne sont pas réglementées dans le secteur UVd.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Pour les activités grandes consommatrices d'eau, le pétitionnaire devra prévoir des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux usées non domestiques :

Les constructions et installations à usage d'activités doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et placé avant le rejet de ces effluents dans le réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement des aires d'évolution et de stationnement doivent être évacuées, après traitement, par le réseau public d'eau pluviale.

Les eaux de toiture seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle de la construction.

2.3. Défense incendie

Chaque pétitionnaire devra assurer la défense incendie propre à son activité.

2.4. Réseaux d'énergie

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

Dispositions relatives à la zone A

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune.

Elle comprend un secteur As correspondant au site d'implantation du silo Vivescia et un secteur Ap, protégé et inconstructible, dont l'objectif est de préserver le foncier pour permettre des extensions à destination d'habitat ou d'activités économiques dans le futur après évolution du PLU.

La zone A est notamment concernée par :

- le périmètre d'isolement de l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement VIVESCIA annexé au présent document d'urbanisme (document 5.c - annexes complémentaires),
- les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage d'alimentation d'eau potable de Bussy-Létrée annexés au présent document d'urbanisme (document 5.a - servitudes d'utilité publique),
- les arrêtés préfectoraux réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes (document 5.c - annexes complémentaires) et approuvant le plan de prévention du bruit dans l'environnement (voir diagnostic du territoire),
- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles (voir diagnostic du territoire et guide annexé au dossier de PLU).

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ci-dessous, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admis dans la zone A :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- les annexes et dépendances de ces habitations à condition qu'elles soient situées à proximité de celles-ci et n'excèdent pas la moitié de leur surface au sol,
- les bâtiments nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à des équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone.

Sont admis dans le secteur As :

- les installations classées ainsi que leurs annexes et dépendances, à condition qu'elles soient liées à une activité agro-industrielle,
- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone.

Sont admis dans le secteur Ap :

- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques...

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.

Il faut entendre par **alignement** :

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;
- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

Dispositions applicables

Le long de la RD 977 et de l'A26, il est fait application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme relatif aux routes à grande circulation qui prévoit respectivement des marges de recul de 75 m et de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie, hors exceptions mentionnées à l'article L.111-7 de ce même code.

Les constructions devront s'implanter à une distance minimum de :

- 6 mètres par rapport à l'alignement des voies communales,
- 25 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales autres que la RD 977.

En outre, les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des chemins d'association foncière.

1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les **limites séparatives latérales**.

La **limite de fond de terrain**, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

Disposition applicable

Les constructions devront respecter un retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives

1.3. Emprise au sol des constructions

Dans le secteur As, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

1.4. Concernant la hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Dispositions applicables

Hors du secteur As :

Les constructions à destination agricole ne doivent pas dépasser 12 m au faitage.

Néanmoins cette hauteur peut être dépassée en cas d'impératif technique ou fonctionnel, sous réserve de ne pas atteindre plus de 15 m de hauteur.

Les autres constructions ne devront pas dépasser 7 m à l'égout du toit.

Dans le secteur As :

- les constructions et installations nouvelles ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions et installations déjà existantes.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Aspect extérieur des bâtiments

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Pour les constructions non destinées à l'agriculture, les couleurs des matériaux, parements ou enduits les plus visibles s'inspireront de la palette de couleurs annexée au présent règlement.

2.2 Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive, soit d'un mur bahut ne dépassant pas 60 cm de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Les matériaux et enduits utilisés devront s'harmoniser avec les constructions existantes, et respecter les prescriptions énoncées au point 2.1.

En limite séparative, les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur. Cette limite ne s'applique pas aux clôtures constituées exclusivement de haies-vives. Dans ce cas il sera fait application des dispositions du code civil.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Tout bâtiment destiné à l'activité agricole devra être entouré, sur au moins le quart de son périmètre, d'une haie vive d'essences locales. Cette haie pourra être plantée de façon continue ou discontinue.

Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à leur gestion forestière (coupes et abattages) ni à leur recombinaison dans une configuration différente.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Définition

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.

Disposition applicable

Les accès doivent être adaptés à l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

A défaut de raccordement au réseau public de distribution, l'alimentation en eau potable pourra se faire par captage particulier à condition que cet ouvrage respecte la réglementation en vigueur.

2.2. Concernant l'assainissement

Eaux usées : à défaut d'assainissement collectif, toute construction doit prévoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

Dans le secteur As, toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution ou faire usage d'énergies renouvelables produites localement.

Dispositions relatives à la zone N

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

La zone N correspond à l'espace naturel de la commune.

Elle comprend un secteur Nv correspondant aux espaces naturels existants à proximité de l'aéroport Paris-Vatry où seuls sont admis les installations et travaux divers nécessaires au fonctionnement des zones (voiries, parkings publics, lagunages et bassins, postes de transformation, réseaux, voies ferrées...).

La zone N est notamment concernée par :

- le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Châlons-Vatry approuvé le 3 mars 1999 et annexé au présent document d'urbanisme (document 5.c - annexes complémentaires),
- les périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné du captage d'alimentation d'eau potable de Bussy-Létrée annexé au présent document d'urbanisme (document 5.a - servitudes d'utilité publique),
- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles (voir diagnostic du territoire et guide annexé au dossier de PLU).

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ci-dessous, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admises dans la zone N :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site,
- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone.

Sont admis dans le secteur Nv :

- les ouvrages d'infrastructures routières ou ferroviaires ainsi que les aires de stationnement à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement du secteur (zones d'activités),
- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les lagunages et les bassins, à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être liés à la réalisation d'une construction ou d'un équipement admis dans la zone.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Disposition applicable

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder l'emprise préexistante.

Cette disposition ne s'applique pas au secteur Nv.

1.2 Hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Disposition applicable

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur préexistante.

Cette disposition ne s'applique pas au secteur Nv.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Aspect extérieur des bâtiments

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

2.2 Clôtures

Les matériaux et enduits utilisés devront s'harmoniser avec les constructions existantes, et respecter les prescriptions énoncées au point 2.1.

En limite séparative, les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur. Cette limite ne s'applique pas aux clôtures constituées exclusivement de haies-vives. Dans ce cas il sera fait application des dispositions du code civil.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur Nv.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les espaces boisés classés (EBC) identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont soumis à l'application de l'article L.113-2 du même code, à savoir, notamment :

- que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- que nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à leur gestion forestière (coupes et abattages).

III. Equipements et réseaux

Conditions d'accès













Dans le secteur Nv, les accès directs par la RD 977 et à partir du mail principal (RD 777) sont interdits.

NUANCIER DU STAP DE LA MARNE

Palette des façades - teintes « pierre »



Nuancier couleur du département de la Marne Palette des Menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails, ferronneries, garde-corps

Fenêtres 	Rouge 	N1	N2	N3	N4	N5	N6
Volets 	Brun/brique 	M1	M2	M3	M4	M5	M6
Portes 	Brun rosé 	L1	L2	L3	L4	L5	L6
Ferronnerie 	Brun doré 	K1	K2	K3	K4	K5	K6
	Vert doré 	J1	J2	J3	J4	J5	J6
	Vert bleuté 	I1	I2	I3	I4	I5	I6
	Gris bleuté 	H1	H2	H3	H4	H5	H6
	Gris 	G1	G2	G3	G4	G5	G6

