

Commune de

**ETOGES**

Révision allégée du  
**P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

**Règlement modifié  
de la zone UI**

Vu pour être annexé à l'arrêté  
en date du

décidant de la mise à enquête  
publique de la révision allégée  
du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme de  
la commune de Etoges

Cachet et Signature du  
Maire :



**GEOGRAM sarl**

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

*Les modifications apportées au règlement de la zone UI en vigueur dans le cadre de cette procédure de révision allégée sont signalées par un ombrage grisé.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

Caractère de la zone :

*La zone UI est destinée à l'implantation des activités économiques. Située en bordure de la RD933 et bien qu'isolée du village, elle est desservie par les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone permettant d'accueillir immédiatement des constructions. Les constructions à usage d'habitation admises sont strictement liées aux activités autorisées dans la zone.*

### ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'Article R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés visé à l'Article R.421-19 du Code de l'urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'hébergement hôtelier et touristique, les activités de restauration.

### ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'Article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'Article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Un règlement spécifique au lotissement ne peut être admis que s'il fixe des règles au moins équivalentes à celles du règlement d'urbanisme ou plus restrictives que celles-ci.

La création, l'extension ou l'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être réalisées simultanément ou postérieurement à la construction d'un bâtiment d'activité admise dans la zone.

De manière générale, les activités et constructions doivent prendre toute mesure de précaution afin d'éviter une pollution des sols en cas de dysfonctionnement des installations.

### **ARTICLE UI 3 ACCÈS ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

⇒ Accès :

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

#### ARTICLE UI 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

##### 2) Assainissement

⇒ Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans les rivières et fossés.

⇒ Eaux pluviales :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

3) Autres réseaux

Les ensembles de constructions et les lotissements soumis à permis d'aménager doivent être dotés de réseaux électriques et téléphoniques enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est assurée.

**ARTICLE UI 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE UI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

⇒ Par rapport à la Route Départementale 933 :

Les constructions (hors station-service) seront implantées avec un recul minimum de 20 mètres de la RD 933. Cette règle peut ne pas être respectée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

⇒ Par rapport aux voies communales, chemins ruraux et chemins d'association foncière :

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'alignement de ces voies. Cette règle peut ne pas être respectée pour les constructions et installations nécessaires.

⇒ Par rapport aux limites de la zone UI :

Aucune construction ne doit être établie sur les limites de la zone UI. Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites de la zone UI.

#### **ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent observer un recul supérieur ou égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Cette implantation n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance minimale est réduite de moitié pour les constructions ne comportant pas d'ouverture en vis-à-vis.

Cette implantation n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Pour les toitures-terrasses, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres, mesurée à l'acrotère.

Les dispositions de cet Article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes et antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

## **ARTICLE UI 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Les constructions en bois ne doivent pas présenter de croisée des poutres ou de la structure aux angles de la construction

### **1) Aspect des matériaux**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les enduits doivent être réalisés dans un délai maximum d'un an après l'achèvement de la construction.

La couleur des enduits doit être choisie dans les tons : blanc cassé, ton champagne, gris clair, beige clair.

### **2) Les toitures**

L'utilisation de panneaux solaires doit respecter les règles suivantes :

- les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et non pas en surimposition
- les armatures des panneaux doivent être de même teinte que les panneaux eux-mêmes ;
- la couleur de la toiture doit être semblable à celle des panneaux solaires.

### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les toitures des constructions à usage d'habitation peuvent être établies :

- soit en toiture-terrasse ;
- soit avec une pente comprise entre 35° et 45°.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux vérandas ;
- aux toitures végétalisées, celles-ci pouvant utiliser une pente de toiture plus faible.

Les couvertures doivent être réalisées :



- soit en ardoise ;
- soit en tuiles de couleur terre cuite ou tuiles ton ardoisé, de format petit moule de type H 14.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

Les lucarnes rampantes plus larges que hautes sont interdites.

### **3) Les clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est de :

- 1,50 mètre pour les clôtures à l'alignement de la voie publique ou privée ;
- 2 mètres pour les clôtures sur limite séparative.

### **4) Bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation**

Les tôles métalliques non teintes et les plaques de fibre-ciment grises ne sont pas admises pour constituer les bardages des constructions.

Les bardages doivent présenter une couleur unique avec la possibilité de diversifier l'aspect de la construction en utilisant des contrastes ou nuances dans cette teinte.

Dans le cas de contrastes ou de nuances de teintes, l'alternance des teintes doit présenter une structure verticale.

Si le mur de soubassement recevant le bardage est teinté, sa teinte doit être identique à celles utilisées pour le bardage.

L'utilisation de plaques de bardage translucides est admise pour permettre l'éclairage intérieur de la construction sans dépasser la proportion de 25 % de la superficie de la face du bâtiment sur laquelle les plaques translucides sont implantées.

Les couleurs des constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions avoisinantes.

La couleur des couvertures doit s'harmoniser avec les couleurs des couvertures des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT**

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

Il est exigé deux places de stationnement pour toute création d'un nouveau logement.

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos sont fixées comme suit :

- par logement : au minimum deux emplacements de stationnement ;
- pour les bureaux : au minimum deux places de stationnement.

Les places de stationnement des vélos doivent respecter les conditions prévues au II de l'Article L.111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

#### **ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des plantations d'accompagnement de type haie vive, haie persistante ou brise vent devront être prévues en limite de la zone UI au contact des terres agricoles dans un souci d'intégration paysagère et pour mieux appréhender la transition entre les espaces agricoles et les extensions urbaines.