



Descriptif :

Deux garages jumelés, en agglomérés, avec sol bétonné, portes métalliques et toiture en fibrociment d'une surface totale de 40 m<sup>2</sup>.

Date prévisible de libération :

Le congé a été notifié aux deux occupants qui ont un droit de priorité à l'acquisition en cours de purge - S'ils ne se prévalent pas de ce droit, les garages seront libres de toute occupation au plus tard le 1<sup>er</sup> mars 2012

Pour de plus amples renseignements, s'adresser :

Direction de l'Urbanisme, Mairie de Chaumont,  
Bâtiments modulaires, avenue Foch, 52000 CHAUMONT  
03-25-30-60-95

**CESSION D'UN IMMEUBLE  
PROPRIETE DE LA  
VILLE DE CHAUMONT  
(Haute-Marne)  
Deux Garages  
Situé 2, rue Frédéric Mistral à Chaumont**

**AVIS D'APPEL A CANDIDATURES EN VUE DE LA CESSION AMIABLE  
D'UN IMMEUBLE COMMUNAL**

**CAHIER DES CHARGES  
DE PRESENTATION DES CANDIDATURES.**

## I. NOM DU VENDEUR

Ville de CHAUMONT  
Direction de l'urbanisme  
Hôtel de ville B.P. 564  
52012 CHAUMONT Cedex  
[www.ville-chaumont.fr](http://www.ville-chaumont.fr)

## II. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

Cession amiable de l'immeuble ci-dessous désigné, après mise en concurrence.

En cas d'accord, l'acte authentique constatant la vente sera rédigé par le notaire choisi par le « candidat - acquéreur » désigné aux frais de l'acquéreur.

### 1. Désignation de l'immeuble :

Deux garages jumelés, en agglomérés, avec sol bétonné, portes métalliques et toiture en fibrociment d'une surface totale de 40 m<sup>2</sup>.

### 2. Situation locative :

Le congé a été notifié aux deux occupants qui ont un droit de priorité à l'acquisition en cours de purge - S'ils ne se prévalent pas de ce droit, les garages seront libres de toute occupation au plus tard le 1<sup>er</sup> mars 2012

### 3. Urbanisme :

Au plan local d'urbanisme, l'immeuble est inscrit en zone **UBa** (*extrait du règlement du PLU en annexe, ZPPAUP consultable en mairie Direction de l'Urbanisme*)

#### *Droit de préemption :*

La ville de CHAUMONT étant bénéficiaire du droit de préemption urbain, il n'y aura pas lieu de procéder à la purge de ce droit à la régularisation de l'acte translatif de propriété.

#### *Nature des servitudes d'urbanisme et d'utilité publique :*

Le terrain est inscrit à l'intérieur du périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, secteur P2, le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### *Observations et prescriptions particulières :*

Néant

### 4. Conditions particulières :

#### *Découpage parcellaire*

La cession de cet ensemble immobilier nécessitant préalablement une division parcellaire, celle-ci sera effectuée, à charge du candidat acquéreur, une fois la délimitation contradictoire réalisée par un géomètre-expert et dûment acceptée par le vendeur.

### ***Transfert de propriété :***

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra la possession réelle et effective de l'immeuble dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

### ***Conditions suspensives et résolutoires :***

La vente sera réalisée avec les conditions suspensives et résolutoires suivantes :

#### ***Dans l'hypothèse où l'acquéreur ne porte pas un projet de travaux :***

- La conclusion de la présente cession devra intervenir au plus tard dans les 60 jours suivant la délibération du conseil municipal actant la cession dudit immeuble,

#### **Condition résolutoire :**

- L'acquéreur s'engage à ne pas déposer de demande d'autorisation d'occupation du sol dans un délai de 60 mois à compter de la signature de l'acte translatif de propriété, hormis pour des raisons de sécurité ou de salubrité publique. Le non respect de cette obligation pourrait entraîner la résolution de la vente aux frais de l'acquéreur, la reprise du bien par la Ville de CHAUMONT et le remboursement du prix payé à l'acquéreur, minoré d'une indemnité due à la Commune de 20% de ce prix. En cas de revente du bien, le ou les acquéreurs successifs du bien seront solidairement tenus des engagements du présent acquéreur.

#### ***Dans l'hypothèse où des travaux sont nécessaires ou projetés par l'acquéreur sur l'immeuble objet de la vente :***

- La conclusion de la présente cession devra intervenir au plus tard dans les 60 jours suivant la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol,

#### **Condition suspensive :**

- l'acquéreur s'engage à respecter la réglementation en vigueur, en particulier les règles de la ZPPAUP s'il y a lieu et du PLU,
- La validation préalable de l'architecte conseil de la Ville de CHAUMONT sera requise à l'examen du projet de travaux,
- Si l'immeuble est situé au sein du périmètre de ZPPAUP, tout projet de travaux sera conditionné à l'accord des services de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France,

#### **Condition résolutoire :**

- Avec son offre, le candidat s'engagera sur un planning de travaux. Le non respect de ce planning (dépôt de Permis de Construire, début des travaux, réception des travaux) pourrait entraîner la résolution de la vente aux frais de l'acquéreur, la reprise du bien par la Ville de CHAUMONT et le remboursement du prix payé à l'acquéreur, minoré d'une indemnité due à la Commune de 20% de ce prix. En cas de revente du bien, le ou les acquéreurs successifs du bien seront solidairement tenus des engagements du présent acquéreur.

### ***Interruption du processus de vente :***

La Ville de CHAUMONT se réserve le droit de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

### **5. Indication relative au prix :**

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé net de tout droit ou taxe.

#### 6. Prix de retrait :

Le prix de retrait pour les deux garages est fixé à **QUINZE MILLE EUROS (15 000 €)** et à **SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (7 500 €)** en cas d'acquisition d'un garage uniquement.

Toute offre doit au minimum être égale à ce prix de base.

En cas d'offre inférieure émise par un candidat, celle-ci sera considérée comme nulle et non avenue.

Le candidat ainsi évincé ne peut se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de la ville de CHAUMONT.

### III. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

#### 1. Garantie bancaire

##### Attestation ou engagement de financement de la part d'une banque

Les personnes qui désirent prendre part au présent appel à candidatures doivent présenter une attestation bancaire garantissant leur proposition de prix en principal et accessoire. Dans l'hypothèse où l'acquéreur envisage la réalisation de travaux, il devra produire une attestation bancaire garantissant le financement de ces travaux au plus tard lors du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

#### 2. Justification à produire quant aux qualités et capacités des candidats acquéreurs

- Présentation des candidats, Nom, prénom et coordonnées
- Pour les sociétés, raison sociale, capital social, nom des associés et des dirigeants, coordonnées.
- Détail du patrimoine immobilier chaumontais déjà détenu par les candidats,
- Si appartenance à un groupe : nom du groupe
- Si société : chiffre d'affaire global pour chacune des 3 dernières années.
- Extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent.
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.
- Attestation bancaire

#### 3. Indications relatives à la présentation du projet du candidat

Le candidat est tenu de présenter un projet cohérent avec la nature de l'immeuble ci-dessus désigné, et de son environnement.

Ce projet précisera le(s) usage(s) envisagé(s), les travaux et aménagements projetés, et comprendra (liste non exhaustive) :

- Les usage(s) envisagé(s) (résidence principale, investissement locatif, implantation d'un commerce, implantation d'une association loi 1901, ...)
- plusieurs vues de l'immeuble avec les travaux et aménagements projetés dans son environnement (simulation d'après photographies, esquisse ...),
- le nombre et le type de logements proposés,
- le nombre et le type de locaux commerciaux proposés,
- la nature d'activité des commerces ou services envisagés.

- le planning de réalisation des travaux et aménagements envisagés (dépôt du permis de construire, début des travaux, durée des travaux, ...)

Si un projet apparaît en inadéquation avec la nature de l'immeuble ou son environnement, l'offre du candidat sera rejetée et celui-ci ne saurait demander une quelconque indemnité pour préjudice subi en cas d'éviction.

Il appartiendra à la commission «RENOVATION URBAINE & PATRIMOINE» d'évaluer discrétionnairement l'adéquation du projet avec la nature de l'immeuble et son environnement.

#### **4. Organisation des visites :**

Une visite de l'immeuble est proposée aux candidats, à la date suivante :

- **Lundi 03 octobre 2011 à 10 h**

Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeraient nécessaires pour faire une offre d'acquisition.

#### **4. Lieu où les documents relatifs à l'immeuble peuvent être obtenus :**

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée à la :

**Ville de CHAUMONT**  
Direction de l'urbanisme  
B.P. 564  
52000 CHAUMONT  
Tel : 03.25.30.60.95  
Fax : 03.25.30.59.52  
Mail : [urbanisme@ville-chaumont.fr](mailto:urbanisme@ville-chaumont.fr)

## **IV. PRESENTATION DES CANDIDATURES :**

### **1. Présentation des candidatures :**

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter devra être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

La transmission des offres devra être effectuée sous pli anonyme cacheté portant les mentions :

**« CANDIDATURE A L'ACQUISITION DES DEUX GARAGES,  
2 RUE FREDERIC MISTRAL »**

**« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER »**

et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.

Cette seconde enveloppe contiendra :

- le présent règlement de consultation daté et signé,
- l'ensemble des documents visés aux III-1, III-2 et III-3,
- une offre de prix.

Ces plis seront transmis soit par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

**Ville de CHAUMONT**  
Direction de l'urbanisme  
B.P. 564  
52000 CHAUMONT

**2. Date limite de réception des offres :**

**15 novembre 2011 à 17 heures**  
(Cachet de la poste faisant foi)

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus, elles seront retournées non ouvertes à leur destinataire.

Toutefois, si aucune information sur l'enveloppe ne permet d'identifier l'expéditeur alors la ville se réserve le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur, cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre par la ville.

**3. Commission compétente pour le choix du cocontractant :**

La commission «RENOVATION URBAINE & PATRIMOINE» sera compétente pour l'ouverture des enveloppes et la proposition du choix du cocontractant. L'ouverture des enveloppes et la proposition du choix du cocontractant s'effectuent à huis clos. L'ouverture des enveloppes et le choix du cocontractant se feront lors de la commission suivant la date limite de réception des offres.

**4. Choix du cocontractant :**

Sur proposition de la commission RENOVATION URBAINE & PATRIMOINE, La Ville de CHAUMONT, par délibération de son conseil municipal, choisit librement l'offre. Les critères d'analyse des offres sont le prix proposé, le projet proposé pour l'immeuble (usage, travaux et planning), et les garanties de respect des engagements des candidats.

La Ville de CHAUMONT se réserve la possibilité de ne pas donner suite si aucune offre n'est satisfaisante.

**5. Mode de règlement du prix d'acquisition :**

Le prix d'acquisition sera acquitté suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au receveur municipal de la Ville de CHAUMONT.

Les frais préalables à la vente demeureront à la charge de la Ville de CHAUMONT.

Néanmoins, le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix principal et ce conformément à l'article 1593 du code civil « les frais d'actes et autres accessoires à la vente ».

A défaut de versement du prix, les sommes dues porteront intérêt au profit de la Ville de CHAUMONT, au taux légal.

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la Ville de CHAUMONT aura la faculté de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales, ou de demander la résiliation de celui-ci selon les lois et règlements en vigueur.

**REGLEMENT  
DE LA ZONE UB  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

# P.L.U.



*imaginer la ville*

## 4 - REGLEMENT



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal  
du 21 octobre 2010 approuvant le Plan Local  
d'Urbanisme*



## Sommaire

<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>12</b>
<b>TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>19</b>
Dispositions applicables à la zone UB.....	20
<b>ANNEXE 1 : GLOSSAIRE .....</b>	<b>35</b>
<b>ANNEXE 2 : COMPLEMENT REGLEMENTAIRE A L'ARTICLE UA.2 (COMMERCES) .....</b>	<b>39</b>
<b>ANNEXE 3 : RAPPELS REGLEMENTAIRES ET DE PROCEDURES SUR LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....</b>	<b>40</b>
<b>ANNEXE 4: LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINES REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1.7° DU CODE DE L'URBANISME.....</b>	<b>41</b>
<b>ANNEXE 5: LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>	<b>43</b>

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, ainsi que R.123-9 et suivants du code de l'urbanisme.

*NB : les mots indicés avec un (L) dans le présent règlement font référence à des définitions du lexique situé en annexe du règlement pour en faciliter la compréhension.*

### ARTICLE 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques (particuliers) comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHAUMONT et BROTTEES.

### ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1/ Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du Livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du code de l'urbanisme (articles R 111 et suivants), à l'exception des articles R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

2/ Les articles L.111-7 à L.111-11, L 123.6 et L 421.4 et L 421-5 du code de l'urbanisme et l'article L 331-6 du code de l'environnement concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, restent applicables nonobstant les dispositions du présent plan local d'urbanisme.

3/ Aux règles propres du plan local d'urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières et figurant, à titre indicatif, sur le plan annexé au dossier.

4/ À l'intérieur des périmètres des lotissements sous réserve des dispositions de l'article L.315-2-1 et L.315-8 du Code de l'Urbanisme, prévalent les dispositions les plus restrictives imposées :

- soit par les règlements et les plans annexés aux arrêtés préfectoraux d'autorisation de lotir éventuellement modifiées,
- soit par les règles définies par le présent Plan Local d'Urbanisme.

5/ **Patrimoine Archéologique** / La Direction Régionale des Affaires Culturelles de la région Champagne-Ardenne – service régional de l'archéologie - sise 3, Faubourg Saint-Antoine 51037 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX devra être consultée à l'occasion des études de marchés de travaux publics et tenue au courant par les administrations et les entreprises concernées de la mise en route et de l'évolution des travaux de terrassement de tout ordre effectués sur le territoire de la commune de CHAUMONT.

Dans les secteurs archéologiquement sensibles signalés sur le plan n 4.8 , tous les travaux affectant – même ponctuellement – le sous-sol ne pourront être réalisés qu'après la levée de l'hypothèque archéologique.

*Cf. détail Annexe 2 du présent règlement.*

6/ Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et suivants, ainsi que R 123-21 et suivants du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

**1. LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- **la zone UA**, représentant les quartiers de centralité de la ville, qui comprend 2 secteurs/
  - UAa : centre ville de Chaumont
  - UAb pour le quartier des Tanneries et le village de Brottes, correspondant aux secteurs de PATRIMOINE 1 de la ZPPAUP.
- **la zone UB**, correspondant aux zones urbaines situées en périphérie des secteurs de centralités et où la mixité des formes bâties est la plus marquée. Elle comprend plusieurs secteurs :
  - UBi et UBif pour les zones inondables d'aléa modéré (i) ou fort (if),
  - UBa : secteur PATRIMOINE 2 de la ZPPAUP,
  - UBaif : secteur PATRIMOINE 2 de la ZPPAUP en zone inondable d'aléa fort,
  - UBb : quartiers sud du centre ville de Chaumont, aux densités plus fortes,
  - UBc quartier centre gare en ZPPAUP également,
  - UBd pour le quartier de l'ancien dépôt, où des exigences particulières accompagnent ce futur quartier d'habitat durable,
  - UBe pour les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement.
  - UBeif pour les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement en zone inondable d'aléa fort.
  - UBf sur une petite partie est du secteur de Reclancourt, avec une configuration de parcellaire spécifique
- **la zone UC**, correspondant aux quartiers à dominante d'immeubles d'habitat collectif du périmètre du projet de renouvellement urbain de CHAUMONT (Rochotte, Cavalier, Pierres Percées, Saint-Roch et Saint-Aignan)
- **la zone UD**, correspondant aux quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire, avec :
  - un secteur spécifique UDa correspondant au secteur PATRIMOINE 2 de la ZPPAUP,
  - un secteur UDb pour les rues Victor Hugo et de la Corniche,
  - un secteur spécifique UDe pour les anciennes cités américaines,
  - un secteur UDe pour les secteurs d'habitat pavillonnaire de Brottes
  - et un secteur UDe non desservi par le réseau collectif d'assainissement
- **la zone UE**, dédiée aux grandes implantations d'équipement ou d'installations d'intérêt collectif, et comprenant des secteurs
  - UEa correspondant au secteur PATRIMOINE 2 de la ZPPAUP.
  - UEn pour ceux caractérisés par une part importante d'espaces verts.

*Extrait de règlement secteur UB – PLU approuvé par délibération du 21 octobre 2010 2  
Document opposable aux tiers édité le 18.12.2010*

- **la zone UX**, dédiée aux activités économiques, qui comprend aussi plusieurs secteurs spécifiques :
  - UXa où l'industrie est autorisée,
  - UXae, où l'industrie est autorisée mais avec des contraintes liées au fait que ce secteur n'est pas desservi par les réseaux d'assainissement (zone industrielle de la Dame Huguenotte)
  - UXb pour l'artisanat,
  - UXc à vocation commerciale, de loisirs et tertiaire,
  - UXcif pour les secteurs à vocation commerciale, de loisirs et tertiaire situés en zone inondable d'aléa fort,
  - UXd pour l'aménagement d'un nouveau secteur à vocation commerciale, de loisirs, tertiaire et d'équipements d'intérêt collectifs sur le site de La Vendue.
  - UXe pour le parc d'activité intercommunale Plein Est
  - UXi pour les secteurs économiques situés en zones inondables d'aléa modéré,
  - UXif pour les secteurs économiques situés en zones inondables d'aléa fort.

**2. LES ZONES A URBANISER** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- **La zone AUh**, urbanisable à terme et à vocation dominante d'habitat pavillonnaire. Il s'agit de petits secteurs partiellement desservis par les réseaux, en continuité de Brottes. La mise en œuvre de cette zone passera par des opérations d'ensemble. Pour préserver le caractère rural spécifique du village de Brottes, sur ces secteurs qui l'entourent il est fixé une superficie minimale des terrains constructibles à 400 m<sup>2</sup>. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
- **La zone AUX**, urbanisable à moyen terme et correspondant à la seconde tranche de développement du parc d'activité intercommunal Plein Est.
- **La zone AU2**, correspondant à une urbanisation possible à long terme. Cette zone fait l'objet d'un règlement strict et ne peut être ouverte à l'urbanisation que sous forme d'opérations d'ensemble et à l'occasion d'une modification du Plan Local d'Urbanisme. Elle est divisée en trois secteurs :
  - AU2 h à dominante d'habitat au nord-ouest de Brottes ;
  - AU2 hd à dominante d'habitat au nord-ouest de la ville de Chaumont sur le secteur du camping, à dominante d'habitat valorisant le potentiel de ce secteur, avec de futures exigences environnementale et paysagères élevées ;
  - AU2 x, pour la troisième phase du parc d'activité intercommunal Plein Est.

**3. LES ZONES AGRICOLES** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- **La zone A**, comprenant des secteurs Ai et Aif pour tenir compte du risque d'inondation en intégrant les zones d'aléa modéré (i) et fort (if).

**4. LES ZONES NATURELLES** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

- **La zone N**, correspondant aux espaces naturels et souvent boisés. Elle comprend plusieurs secteurs
  - Nc sur les rives du canal « entre Champagne et Bourgogne »
  - Nd pour les sites d'enfouissement de déchets inertes et de remblaiement suite à l'exploitation de carrières,
  - Ni pour les zones inondables d'aléa modéré,
  - Nif les zones inondables d'aléa fort,
  - Nj pour les jardins familiaux,
  - Np, secteur de protection autour de certains ilots bâtis en milieu rural ou naturel ;
  - Nr pour les zones à risques liés à d'anciennes grottes et carrières souterraines.
- **La zone NL**, correspondant aux secteurs naturels composant la ceinture verte de Chaumont et ayant une vocation de détente et de loisirs par des aménagements légers adaptés. Elle comprend plusieurs secteurs :
  - des secteurs NLa où le développement d'équipements touristiques et d'hébergement de loisirs est autorisé.
  - des secteurs NLiF pour tenir compte des zones inondables d'aléa fort.

**Le plan comprend en outre :**

- les terrains classés comme espaces boisés qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics. En application des articles L.123-1,8° et L.123-2 du code de l'urbanisme, ces emplacements figurent en annexe du règlement et sont reportés au plan de zonage. Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire ;
- les espaces verts paysagers (L), publics ou privés, existants à préserver (L.123-1,7° du code de l'urbanisme) ;
- les bâtiments, ensembles bâtis et ensembles urbains paysagers qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains de la ville, sont à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et font l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection (L.123-1,7° du code de l'urbanisme) ;
- en application de l'article L123.-2 a), une servitude de « secteur de projet », instituée dans l'attente de l'approbation d'une étude cadrant trois opérations d'aménagement : sur le secteur « sud gare », sur le secteur « salle des fêtes » et sur le secteur « gendarmerie groupement départemental ». Si au terme d'une période maximale de 5 ans à partir de l'approbation du PLU, les études n'ont abouti à aucun projet éventuellement traduit en modifications de zonage ou de règlement sur ces secteurs, ils reviennent de fait, sans procédure spéciale, dans le droit commun de la zone du PLU où ils sont inscrits dans le présent document.

- des linéaires commerciaux, où seule est possible la vocation commerciale des rez-de-chaussée, afin de maintenir le commerce de proximité ;
- des bandes de constructibilité renforcée, de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Leclerc et de la République, afin d'y favoriser des formes urbaines de front de rue avec une densité urbaine augmentée le long de cet axe structurant de Chaumont ;
- La Zone d'Aménagement Concerté du "**Pôle d'Activités Economiques Plein Est**" : approuvée le 19 avril 2004, elle est destinée à recevoir des activités industrielles ou tertiaires.

Le périmètre de la ZAC est identifié dans les annexes du PLU.

Le règlement de chaque zone ou secteur du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 14 articles, (article R.123-9 du code de l'urbanisme). Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique : par exemple UA-10 est l'article 10 qui s'applique dans la zone U.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,

#### **SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,

Article 4 – Conditions de desserte par les réseaux publics

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques,

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

Article 9 - Emprise au sol des constructions,

Article 10 - Hauteur maximale des constructions,

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation.

#### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

#### **ARTICLE 4 – Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles U3 à U13, des titres 2 et 3, dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du code de l'urbanisme). Elles font l'objet d'une décision motivée du maire.

#### **ARTICLE 5 – Bâtiments existants**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que s'il s'agit de travaux qui ont pour objectifs de rendre la construction plus conforme aux dispositions du présent règlement, ou bien n'aggravent pas la situation de la construction au regard de ces règles.

#### **ARTICLE 6 – Bâtiments sinistrés**

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre (L) est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'il respecte le présent règlement.

*Extrait de règlement secteur UB – PLU approuvé par délibération du 21 octobre 2010 2  
Document opposable aux tiers édité le 18.12.2010*

**ARTICLE 7 – Démolitions**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme et suivant délibération du conseil municipal du (\* le conseil municipal adoptera concomitamment à l'approbation du PLU cette délibération).

**ARTICLE 8 – Ouvrages techniques**

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (poste de transformation, relais hertziens, ouvrages SNCF, ouvrages hydrauliques...) peuvent être autorisés dans toutes les zones. Les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne devront faire l'objet de mesures visant à la protection du milieu naturel et à la meilleure insertion paysagère et si possible l'intégration dans les bâtis

**ARTICLE 9 – Opérations d'ensemble**

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant des divisions foncières (lotissements ou permis de construire « groupés »), les 14 articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains issus de la division.

**ARTICLE 10 – Dessertes des bâtiments par les véhicules incendie (accès (L) et voirie)**

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié par l'arrêté du 22 juin 1990).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des bornes à incendie ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m<sup>2</sup> (8 x 4), en surlargeur des chemins de circulation pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des services de sécurité incendie. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

**ARTICLE 11 – Classement acoustique des infrastructures (L) de transports terrestres**

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral N° 3244 du 16 novembre 1998, pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU.

Les constructions situées dans une bande repérée sur un document graphique (selon les voies) de part et d'autre de ces voies bruyantes devront respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

*Extrait de règlement secteur UB – PLU approuvé par délibération du 21 octobre 2010 2  
Document opposable aux tiers édité le 18.12.2010*

**ARTICLE 12 – Autres rappels de procédure**

Se superposent, en outre, les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations :

- L'ensemble des zones urbaines (U) sont soumises au droit de préemption urbain (DPU) conformément aux articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
  - DPU simple suivant délibération du conseil municipal. (\* le conseil municipal adoptera concomitamment à l'approbation du PLU cette délibération).
  - DPU renforcé suivant délibération du conseil municipal. (\* le conseil municipal adoptera concomitamment à l'approbation du PLU cette délibération).
  - DPU spécifique aux fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux suivant délibération du conseil municipal en date du 06 décembre 2008
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable uniquement dans les cas prévus à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, suivant délibération du conseil municipal. (\* le conseil municipal adoptera concomitamment à l'approbation du PLU cette délibération).
- Le classement en espace boisé classé (L) interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme) :
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les dispositions spécifiques sur l'accessibilité des locaux d'habitation et des établissements recevant du public aux personnes handicapées (code de la construction et de l'habitation).

## **Titre 1 – Dispositions applicables aux zones urbaines**

*Extrait de règlement secteur UB – PLU approuvé par délibération du 21 octobre 2010 2  
Document opposable aux tiers édité le 18.12.2010*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :

- les dépôts de véhicules hors d'usage ou épaves,
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière,
- le stationnement de poids lourds ou de bus.

1.2. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou à destination exclusive d'entrepôt ou à destination d'activités artisanales susceptibles de générer des nuisances.

1.3. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation autres que celles visées à l'article UB.2.

1.4. Dans les secteurs de projet « sud Gare », « salle des fêtes » et « gendarmerie groupement départemental » définis au titre de l'article L.123-2, a) du code de l'urbanisme, les constructions ou extensions de plus de 10 m<sup>2</sup> de SHON.

1.5. Toute autre vocation que le commerce ou des services publics ou d'intérêt collectif, en rez-de-chaussée des constructions situées le long d'un linéaire commercial inscrit au document graphique (hors parties communes et accès nécessaires au fonctionnement de la construction).

1.6. L'extension des constructions, ouvrages ou travaux ne respectant pas les dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) dans le secteur UBa.

1.7. Dans le secteur UBi, tout affouillement ou exhaussement, quelque soit leur importance, ainsi que toute construction ou installation susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

1.8. Dans les secteurs UBif, UBaif et UBeif, toute construction nouvelle.

1.9. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.10. Les terrains de camping et de caravaning.

#### ARTICLE UB.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions à destination d'activités artisanales ou d'entrepôts ne générant pas de nuisances, et dès lors que l'activité est complémentaire de l'habitation ou d'une activité commerciale.

2.2. L'extension, les travaux de surélévation et d'amélioration ou la transformation d'activités artisanales ou d'entrepôt, existantes dans la zone, mais dont la création serait désormais interdite, si ces modifications n'ont pas pour effet d'altérer le caractère de la zone ni d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte pour le milieu environnant de la présence de ces activités. Les nouvelles constructions à destination d'activités commerciales dès lors que leur surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

*Extrait de règlement secteur UB – PLU approuvé par délibération du 21 octobre 2010 2  
Document opposable aux tiers édité le 18.12.2010*

**2.3.** Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt à condition qu'ils soient l'accompagnement d'une autre vocation principale autorisée dans la zone (commerce notamment).

**2.4.** Dans les secteurs pour lesquels un linéaire commercial figure sur les documents graphiques, les constructions, extensions, ouvrages ou travaux sont autorisées à condition que le rez-de-chaussée des immeubles soit affecté à des activités commerciales, de services ou à des services publics ou d'intérêt collectif. Cette obligation ne concerne pas les parties communes et les accès nécessaires au fonctionnement de la construction.

**2.5. En secteur UBd,** les constructions sont autorisées uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'habitat durable qui concerne l'ensemble du secteur.

**2.6. Dans le secteur UBi,** les constructions dès lors qu'elles permettent le libre écoulement des eaux et que les planchers soient situés au dessus de la cote connue des plus hautes eaux.

**2.7. Dans les secteurs UBif, UBaif et UBeif,** les extensions des constructions existantes à condition qu'elles réduisent la vulnérabilité au regard du risque d'inondation (par exemple par surélévation).

**2.8. Dans les secteurs de projet** « sud gare », « salle des fêtes » et « gendarmerie groupement départemental », seuls sont autorisés pendant une période maximale de 5 ans les travaux ayant pour objet l'adaptation mineure des constructions existantes, pour améliorer leur confort sanitaire et sans dépasser 10 m<sup>2</sup> de SHON créés (cf. article L.123-2, a du code de l'urbanisme).

**2.9.** Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricole ou forestière dès lors qu'elles sont intégrées à leur environnement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

**2.10.** Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne dénaturent pas les caractéristiques qui fondent leur protection (cf - liste en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

**2.11.** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries, etc, que toutes les mesures sont prises pour en diminuer les nuisances et qu'elles garantissent la salubrité et la sécurité publiques.

**2.12.** Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont liés aux travaux de construction, aux aménagements paysagers des espaces libres ou à la réalisation des équipements publics ou d'infrastructure.

**2.13.** La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.V.P. n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P., la qualité en valeur de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

**2.14.** Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

*Extrait de règlement secteur UB – PLU approuvé par délibération du 21 octobre 2010 2  
Document opposable aux tiers édité le 18.12.2010*

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3.1. Accès

Toute construction ou toute installation doit avoir un accès carrossable, soit en façade, soit par une voie d'accès à une voie publique ou privée.

Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être réduit au minimum.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte, notamment pour les services de la sécurité civile.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

#### 3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### ARTICLE UB.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 4-1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau..

#### 4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

##### 1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, et desservie par le réseau public d'assainissement, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement communal.

Toutes les constructions ou installation nouvelles ou existantes qui ne peuvent pas se raccorder au réseau public de collecte, soit en raison de l'absence de ce réseau, soit en raison de difficultés techniques justifiées, doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation

*Extrait de règlement secteur UB – PLU approuvé par délibération du 21 octobre 2010 2*

*Document opposable aux tiers édité le 18.12.2010*

**Dans le secteur UBe**, en l'absence de réseau collecteur, l'assainissement individuel autonome est obligatoire. Il doit permettre le traitement des eaux usées domestiques à la parcelle. Il doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement collectif / non collectif annexé au PLU.

## 2) Eaux pluviales

La règle générale est l'absence de rejet supplémentaire des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs et sur la voie publique.

Selon le règlement du schéma directeur et du zonage des eaux pluviales, et à titre dérogatoire, seule une partie du ruissellement pourra être rejetée vers les réseaux publics de collecte, sous réserve des dispositions du règlement de service des eaux pluviales, après la mise en œuvre de mesures destinées à limiter les débits, telles que la réutilisation de l'eau claire, le stockage, l'infiltration.

Les techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse ...), **en particulier dans le secteur UBd**.

Dans le cas où il est accepté un branchement des eaux pluviales vers le réseau public de collecte, le terrain devra disposer des aménagements nécessaires pour garantir que le débit rejeté n'excède pas un débit en litre par seconde et par hectare tel qu'il est prescrit dans le document graphique du zonage pluvial annexé au PLU.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (dessablage, déshuilage...), conformément au règlement de service.

## 4-3 Électricité et télécommunication

- 1) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
- 2) Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.
- 3) Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade
- 4) Les traversées des rues et des places devront être enterrées dans les secteurs desservis par des réseaux enterrés et dans les opérations d'ensemble.

#### 4-4 Déchets ménagers

- 1) Il est recommandé notamment dans le **secteur UBd** l'utilisation de dispositif de tri sélectif et de compostage.
- 2) Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers incluant le tri sélectif.
- 3) Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :
  - le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif,
  - la manipulation sans difficulté de ces conteneurs.
  - Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.
- 4) Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

#### 4-5 Énergies renouvelables

Il est recommandé, **notamment dans le secteur UBd**, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édifices techniques nécessaires (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe eau solaires, éléments techniques liés à la géothermie et à l'aérothermie...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment. Seules les éoliennes à axe vertical intégrées au bâtiment sont autorisées.

### ARTICLE UB.5 – Superficie minimale des terrains pour être constructibles

Il n'est pas fixé de règle, à l'exception des secteurs UBe et UBf, où il est exigé une taille minimale de 1000m<sup>2</sup> de terrain en raison des contraintes techniques liées à l'assainissement non collectif.

### ARTICLE UB.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

#### 6.1. Règles générales

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul maximum de 5 mètres.

Toutefois, il pourra être exigé que l'implantation de la construction tienne compte de celle des constructions voisines, dans la limite des 5 m précités - afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse le long de la voie considérée.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul avec un minimum de 1 mètre.

## 6.2. Dispositions particulières

**Dans les secteurs UBb**, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul maximum de 5 mètres sans tenir compte de la hauteur, ni de la distance par rapport à l'alignement opposé.

**Dans le secteur UBd et à l'intérieur de la « bande de constructibilité renforcée »** l'implantation peut se faire :

- soit à l'alignement, soit en respectant un recul maximum de 5 m, en tout point de la façade, sans tenir compte de la hauteur, ni de la distance par rapport à l'alignement opposé.
- en tenant compte des constructions voisines, dans la limite des 5 m précités, afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse de la voie considérée.

**Dans le secteur UBd**, afin de limiter les consommations énergétiques et favoriser l'usage de l'énergie solaire, il est demandé que les implantations des constructions soient déterminées de façon à valoriser une orientation tournée vers le meilleur ensoleillement possible et réduire leurs besoins en énergie.

**Dans le secteur UBf**, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres, afin de conserver une bande plantée entre l'emprise publique et la construction.

**Dans la « bande de constructibilité renforcée »**, l'alignement doit être marqué soit par l'implantation de la construction, soit par un mur bahut surmonté d'une grille.

Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle de voies, un pan coupé de 3 m de longueur minimum doit être réalisé.

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

## 6.3. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul moindre que celui prévu aux paragraphes 6.1, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.

## ARTICLE UB.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci doit respecter la distance définie au paragraphe 7.3.

**Dans les secteurs UBa, UBb et UBc**, et dans la « bande de constructibilité renforcée », les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales.

### 7.2. Implantation par rapport à la limite séparative de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, en respectant la distance définie au paragraphe 7.3.

Toutefois, les constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres peuvent s'implanter en limite de fond de terrain.

*Extrait de règlement secteur UB – PLU approuvé par délibération du 21 octobre 2010 2  
Document opposable aux tiers édité le 18.12.2010*

**Dans les secteurs UBa, UBb et UBc**, les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de terrain.

### **7.3. Calcul des retraits**

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction avec un minimum de 4 mètres en cas de murs percés de baie ou de 3 mètres dans les autres cas.

### **7.4. Dispositions particulières**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

Dans le cas d'un terrain en angle de rue, il peut être imposé un retrait par rapport aux limites séparatives latérales afin de préserver l'alignement des façades de la voie perpendiculaire. Par contre, il n'est pas imposé de retrait par rapport à la limite de fond de terrain.

**Dans le secteur UBd**, afin de limiter les consommations énergétiques et favoriser l'usage de l'énergie solaire, il est également demandé que les implantations des constructions soient déterminées de façon à tirer parti du meilleur ensoleillement possible et réduire les besoins en énergie.

### **7.5. Dispositions applicables aux constructions existantes**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions du paragraphe 7.3.

Les travaux de surélévation doivent respecter la distance des retraits définis au paragraphe 7.3.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

## **ARTICLE UB.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1. Règle générale**

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte au moins une baie ou à 3 mètres dans les autres cas.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un abri de jardin ou un bâtiment annexe.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **8.2. Dispositions applicables aux constructions existantes**

Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, implantée différemment de la règle définie au paragraphe 8.1, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

*Extrait de règlement secteur UB – PLU approuvé par délibération du 21 octobre 2010 2  
Document opposable aux tiers édité le 18.12.2010*

## ARTICLE UB.9 – Emprise au sol des constructions

### 9.1. Règle générale

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder à 50% de la superficie du terrain.

### 9.2. Règles particulières

**Dans les secteurs UBa, UBaif et UBb**, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 70% de la superficie du terrain.

**Dans le secteur UBc**, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100% de la superficie du terrain.

**Dans le secteur UBd**, les constructions répondant à l'ensemble des critères suivants peuvent atteindre une emprise au sol de 80% :

- normes élevées de performances énergétiques (THPE, BBC ... ),
- gestion / valorisation des eaux pluviales par des ouvrages dédiés (réutilisation, stockage, infiltration...),
- toitures ou façades végétalisées,
- systèmes de compostage

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB.10 – Hauteur maximale des constructions

### 10.1. Règles générales

La hauteur des constructions est déterminée par l'application simultanée de la hauteur de façade et la hauteur totale de la construction.

La hauteur de façade est limitée à 12 mètres et la hauteur totale des constructions est limitée à 16 mètres.

En cas de toiture terrasse, les niveaux construits au dessus de la hauteur de façade doivent être implantés en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade sur voie.

En cas de toiture à pentes, les pentes doivent être inférieures à 60°.

Dans le cas de construction faisant l'objet d'un linéaire de façade supérieur à 20 m, ces hauteurs sont mesurées au milieu de la façade de chaque ensemble

Les éléments techniques implantés sur les toitures ne sont pas comptés dans la norme ci-dessus, à condition d'être implantés en retrait d'au moins 3 m de la façade et de ne pas dépasser 3 m de hauteur.

Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires aux services publics de type pylônes,

...

### 10.2. Dans le secteur UBa et UBaif

La hauteur de façade est limitée à 10 mètres et la hauteur totale de la construction est limitée à 16 mètres.

En cas de toiture terrasse, les niveaux construits au dessus de la hauteur de façade doivent être implantés en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade sur voie.

En cas de toiture à pentes, les pentes doivent être comprises entre 40° et 50°.

*Extrait de règlement secteur UB – PLU approuvé par délibération du 21 octobre 2010 2*

*Document opposable aux tiers édité le 18.12.2010*

### 10.3. Dans le secteur UBc

La hauteur de façade ne devra pas excéder 10m et la hauteur totale au faitage ne devra pas excéder 16m, sauf pour les immeubles existants dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 10m. Dans ce cas, la hauteur au faitage ne devra pas dépasser un différentiel d'altitude de 6m avec le niveau de l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de règle de pente de toitures et les toitures terrasses sont autorisées dans le cas de dernier étage en retrait.

### 10.4. Dans le secteur UBd

La hauteur déterminée à l'article 10.1 peut être majorée de 3 m en cas de constructions répondant à l'ensemble des critères suivants, portant alors la hauteur maximum à 19 m et sans référence à une norme de hauteur de façade :

- normes élevées de performances énergétiques (THPE, BBC ... ),
- gestion / valorisation des eaux pluviales par des ouvrages dédiés (réutilisation, stockage, infiltration...),
- toitures ou façades végétalisées,
- systèmes de compostage

**10.5. Dans les secteurs UBe et UBeif :** la hauteur totale maximum est limitée à 9m.

## ARTICLE UB.11 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords et prescriptions de nature à assurer une protection

### **RAPPEL :**

*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, leur architecture, 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).*

### 11.1. Protection du patrimoine

**Dans les secteurs UBa, UBaif et UBc,** les dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) sont applicables.

En outre, tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1,7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

### 11.2. Volumétrie et façades

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction.

Toutes les façades doivent être conçues avec le même soin, dans le souci de leur insertion harmonieuse dans leur environnement.

*Extrait de règlement secteur UB – PLU approuvé par délibération du 21 octobre 2010 2*

*Document opposable aux tiers édité le 18.12.2010*

L'implantation de matériels de ventilation et de climatisation en façade est interdite.  
Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

### 11.3. Toitures

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées. Les matériels de ventilation et de climatisation ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les ouvertures en toiture doivent respecter par leur implantation, leur nature et leurs dimensions, l'architecture générale de la construction.

Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe eau solaires, ...) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux traditionnels (tuiles plates, tuiles mécaniques, ardoises, zinc...) ou peuvent être des toitures terrasses, plantées ou non. Les couvertures en bacs métalliques, tôle galvanisée ou bardeau bitumé sont interdites.

### 11.4. Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Seules les pierres appareillées et le bois peuvent être laissés apparents.

Les imitations de matériaux à l'emploi à nu de parements extérieurs préfabriqués ainsi que les enduits de finition rustique, tyrolienne projetée ou balayée sont interdits.

**En secteur UBd**, dans un souci de performance énergétique accrue des constructions, il n'est fixé aucune contrainte.

### 11.5 Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

**Dans les secteurs UBa, UBb, Ube et UBf** l'implantation des clôtures sur rue doit se faire obligatoirement à l'alignement. Cette règle s'applique également à l'intérieur de la bande de constructibilité renforcée.

**Dans les secteurs UBe et UBf**, pour les constructions ayant une autre destination que le commerce, les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre, surmonté d'une grille.

**Dans les secteurs UBif, UBaif, UBeif**, les clôtures seront à claires-voies ajourées ou avec un grillage.

Dans la « bande de constructibilité renforcée », l'alignement doit être marqué soit par l'implantation de la construction, soit par un mur bahut surmonté d'une grille. Les clôtures existantes doivent être préservées.

### **11.6. Antennes et éléments de superstructure**

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être dissimulées, regroupées, faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle, et implantées en partie supérieure des constructions dans la limite de 6 m de hauteur et en retrait de 3 mètres minimum des façades.

### **11.7. Bâtiments annexes et équipements techniques**

Les bâtiments annexes, tels que les abris de jardin, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les dépôts nécessaires au fonctionnement des installations devront être aménagés discrètement en jouant sur l'agencement du ou des bâtiments construits sur la parcelle et en créant des écrans végétaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

## **ARTICLE UB.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

### **12.1. Normes de stationnement minimum et modalités de réalisation**

#### *1. Pour les constructions à destination d'habitation*

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum de 2 places par logement, ramené à 1,5 place par logement dans **les secteurs UBa, UBaif, UBb et UBc**. Pour les logements aidés, il doit être prévu 1 place par logement, quelle que soit sa taille.

Pour les constructions comportant plus de 1 logement, la moitié au moins des aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

#### *2. Pour les constructions à destination de bureau*

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 25 m<sup>2</sup> de SHON. Pour les constructions ayant une SHON supérieure à 500 m<sup>2</sup>, la moitié au moins des aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

#### *3. Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou d'entrepôt*

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de SHON. Pour les constructions de plus de 250 m<sup>2</sup> de SHON, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.

#### 4. Pour les constructions à destination de commerce

Pour toute construction de plus de 100 m<sup>2</sup> de SHON, il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de SHON. La SHON est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves.

#### 5. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il doit être prévu 1 place de stationnement par chambre.

#### 6. Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Toutefois, pour les établissements médicalisés, il doit être prévu, 1 place de stationnement pour 2 lits.

Pour les établissements d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré, il doit être prévu 1 place de stationnement par classe et pour ceux du 2<sup>nd</sup> degré, il doit être prévu 2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 25 personnes (professeurs, élèves et personnels).

Pour les équipements culturels, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de SHON.

### **12.2. Normes de stationnement pour les constructions existantes**

#### 1. Pour les extensions de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

#### 2. Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de changer la destination d'un bâtiment, ou de créer un ou plusieurs logements, les normes mentionnées au chapitre 12.1 ci-dessus sont applicables-

### **12.3. En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement**

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.
2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
3. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

*Extrait de règlement secteur UB – PLU approuvé par délibération du 21 octobre 2010 2*  
**Document opposable aux tiers** édité le 18.12.2010

#### 12.4. Normes de stationnement minimum pour les deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements et pour les constructions à destination de bureau

Un ou plusieurs locaux couverts et clos d'une superficie égale à 1% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues.

2. Pour les établissements d'enseignement secondaire: il doit être prévu 3 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues. Ces emplacements doivent être couverts et aménagés à cet usage.

3. Pour les autres destinations : le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

### ARTICLE UB.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

*RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).*

**Définition :** Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement.

#### 13-1 Règles générales

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont interdits sauf à aménager un dispositif d'infiltration des eaux pluviales).

#### 13.2. Traitement des espaces libres

1. Quantitativement

Les espaces libres représentent au minimum 50% de la superficie du terrain.

Toutefois :

- **Dans les secteurs UBa, UBb et UBd** les espaces libres représentent 30% minimum de la superficie du terrain.
- **En secteur UBc**, il n'est pas fixé de règle.

Ces espaces libres doivent être traités, pour partie, en espaces verts en recevant un traitement végétal. Les toitures terrasses plantées comptent à hauteur de 50% de leurs surfaces dans les superficies d'espaces verts exigées.

Doivent être aménagés en espaces verts :

*Extrait de règlement secteur UB – PLU approuvé par délibération du 21 octobre 2010 2*

*Document opposable aux tiers édité le 18.12.2010*

- 40% minimum de la superficie totale du terrain, dont 1/4 doit demeurer en pleine terre ;
- 15% minimum de la superficie totale du terrain dans les **secteurs UBa, UBb, UBd, UBe et UBf** et pour les terrains sur lesquels s'implantent des constructions à destination autre que l'habitation.
- Il n'est pas fixé de règle dans le **secteur UBc**.

## 2. Qualitativement

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre)

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 250 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art (afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.)

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives;
- 1 m pour les arbres de moyen développement

### 13.3. Traitement des aires de stationnement

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>. En outre, 10% au moins de la superficie affectée à la circulation et au stationnement des véhicules doit être planté.

### 13-4 Espaces verts paysagés (E.V.P.)

Les espaces verts paysagés (E.V.P.) sont repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existantes sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique du règlement par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.V.P. n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P., la qualité en valeur de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc). De même, le revêtement de surfaces d'E.V.P. est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un E.V.P. bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB.14 – Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règle.

## Annexe 1 : Glossaire

### - A -

#### 1. Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou la voie d'accès (servitude de passage, bande de terrain) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

#### 2. Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Un plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.

### - B -

#### 3. Baies

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies destinées à l'éclairage.

Ne constitue pas une baie :

- > une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- > une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- > une porte non vitrée ;
- > les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent.

L'implantation des constructions est mesurée au droit des baies et sur une largeur égale à 60 cm, prise de part et d'autre des pieds droits des baies

#### 4. Bâtiment annexe

Il constitue un accessoire et non une extension de la construction principale. C'est un complément fonctionnel, détaché de la construction principale et affecté à une destination complémentaire à celle-ci : abris de jardin, garage, local de stockage des ordures ménagères, local à vélos...

L'annexe est une construction d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres et d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum.

**- C -***5. Coefficient d'occupation du sol*

Rapport entre la somme de la surface hors œuvre nette de la totalité des constructions existantes à conserver et projetées sur l'unité foncière et la superficie de cette dernière.

**- D -***6. Distance entre deux constructions*

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, au nu des façades.

**- E -***7. Emprise au sol*

Surface couverte par la projection verticale de l'ensemble de la construction sur le sol, exception faite des parties de constructions en sous-sol, des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des oriels et des balcons.

*8. Espaces verts*

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain, non bâtie et non recouverte, dont le traitement est végétal, c'est-à-dire composé de surfaces engazonnées, de plantations, d'arbres ou de bosquets...

**- F -***9. Façade*

Un décrochement d'au moins 80 cm par rapport au plan de façade détermine une nouvelle façade. La hauteur d'une façade est mesurée en tout point à partir du sol naturel situé à l'aplomb.

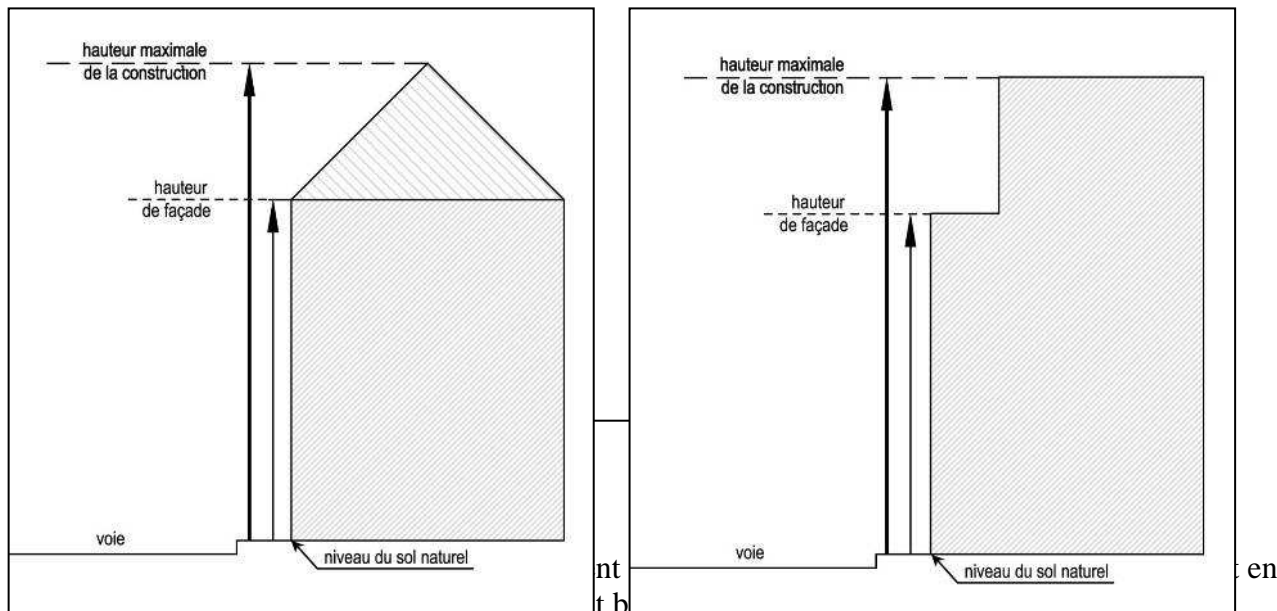
**- H -***10. Hauteurs***1 - Hauteur de façade**

La hauteur de façade est la différence d'altitude entre le niveau du sol naturel au droit de la construction, mesurée en tout point de la construction et le point d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan incliné de la toiture ou le sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Elle n'inclut pas les murs pignons, les attiques, les cheminées, les saillies de cages d'escaliers ni d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles.

## 2 - Hauteur totale

La hauteur totale des constructions est mesurée en tout point à compter du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...



## 2 - Limites de fond de terrain

Il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci.

**- P -**

### 12. Pièce principale

Pièces destinées au séjour ou au sommeil (art. R.111-1 du code de la construction et de l'habitation).

### 13. Pleine terre

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

Les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol.

### 14. Polygone constructible

Aire constructible délimitée par l'application de l'unité foncière des règles de recul dictées par le règlement du PLU.

15. Polygone d'implantation

Périmètre correspondant au pourtour de la surface bâtie de chaque construction.

**- R -**

---

16. Recul ou marge de recul

Le recul correspond à la distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée. La distance horizontale du recul est mesurée perpendiculairement entre tout point de la construction projetée et le point de l'alignement opposé.

La marge de recul est calculée à partir de l'alignement jusqu'en tout point de la construction, y compris saillies, balcons, corniches, auvents, marquises, éléments de modénatures, escaliers d'accès...

17. Retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètres et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

**- S -**

---

18. Surface Hors Œuvre Brute (SHOB)

La surface hors œuvre brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. (Cf article R.112-2 du code de l'urbanisme)

19. Surface Hors Œuvre Nette (SHON)

Cf article R.112-2 du code de l'urbanisme

**- T -**

---

20. Terrain naturel

État du sol avant tous travaux d'aménagement.

**- U -**

---

21. Unité Foncière

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante (voir schéma).

# Annexe 2 : complément réglementaire à l'article UA.2 (commerces)

**Liste des code APE pour les commerces situés le long des linéaires commerçants de la zone UA**

catégorie	code APE	Libellé APE	contenu de la catégorie
Alimentation	47.11	Commerce de détail en magasin non spécialisé à prédominance alimentaire	produits surgelés supérette/supermarché/hypermarché
	47.21 à 47.25 47.29	Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé	primeur boucherie/charcuterie/vollailleur/ rotisseur poissonnerie boulangerie/pâtisserie boissons autres commerces de détail alimentaires
	10.1	Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande	boucherie/charcuterie/vollailleur/ rotisseur
	10.2	Transformation et conservation de poisson, de crustacés et de mollusques	poissonnerie
	10.71	Fabrication de pain et de pâtisserie fraîche	boulangerie pâtisserie terminal de cuisson de produits boulangers
	10.82	Fabrixation de cacao, chocolat, et de produits de confiserie	chocolaterie
	Bijoux - Cadeaux	47.77	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
divers			articles cadeaux/gadgets/carterie
Equipement de la personne	47.71	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé	PAP homme/femme/enfant
	47.72	Commerce de détail de chaussures et d'articles en cuir en magasin spécialisé	chaussures homme/femme/enfant maroquinerie/ articles de voyage/accessoires
Divertissements - Loisirs	47.6	Commerce de détail de biens culturels et de loisirs en magasin spécialisé	librairie/ papeterie presse/journaux CD/DVD/K7 (vente) article de sports jeux, jouets
	47.76	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux	jardinerie fleuriste magasin pour animaux
	74.2	Activités photographiques	photographe
	93.2	Activités récréatives et de loisirs	parc d'attractions salle de jeux
	79	Activités des agences de voyages, voyagistes, services de réservation et activités connexes	agence de voyage
	divers		collections timbre/articles de fête/modélisme
Equipement de la maison - Bricolage	47.4	Commerce de détail d'équipements de l'information et de la communication en magasin spécialisé	ordinateur téléphonie hifi/vidéo
	47.5	Commerce de détail d'autres équipements du foyer en magasin spécialisé	textiles ameublement bricolage/droguerie revêtements de sols et murs électroménager/luminaires articles de décorations/art de la table meubles
	divers		bazar/solderie/dépôt-vente/antiquités
	47.73	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé	pharmacie/parapharmacie
Parfumerie - Beauté - Soin - Santé	47.74	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé	appareillage
	47.75	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé	parfumerie
	47.78A	Commerce de détail d'optique	opticien
	93.12	Activités de club de sport	salle de sport/salle de gym
	93.13	Activités des centres de culture physique	salle de sport/salle de gym
	96.02	Coiffure et soins de beauté	salon de coiffure
	96.04		institut de beauté/spa/massage
CHR	55	Hébergement	hôtellerie/camping
	56	Restauration	restaurant/restauration rapide/bar/café
Automobiles et cycles	85.53Z	Enseignement de la conduite	auto école
Services aux particuliers à caractère commercial	77.2	Location et location-bail de biens personnels et domestiques	location articles de sports location K7/DVD location autres biens personnels
	95	Réparation d'ordinateurs et de biens personnels	réparation/maintenance de matériel informatique réparation/maintenance d'appareil domestique coordonnerie réparation meubles réparation horlogerie retouches de vêtements
	96.01	Blanchisserie-teinturerie	pressing
	divers		toiletage canin
	Tabac	47.26	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
Autres services	68	Activités immobilières	agence immobilière

## **Annexe 3 : Rappels réglementaires et de procédures sur le patrimoine archéologique**

La Direction Régionale des Affaires Culturelles de la région Champagne-Ardenne – service régional de l'archéologie - sise 3, Faubourg Saint-Antoine 51037 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX devra être consultée à l'occasion des études de marchés de travaux publics et tenue au courant par les administrations et les entreprises concernées de la mise en route et de l'évolution des travaux de terrassement de tout ordre effectués sur le territoire de la commune de CHAUMONT, entre autres en ce qui concerne les constructions effectuées à l'occasion de l'extension de la partie urbanisée de la commune.

### **Dans les secteurs archéologiquement sensibles signalés sur le plan joint au document**

« ANNEXES », tous les travaux affectant – même ponctuellement – le sous-sol ne pourront être réalisés qu'après la levée de l'hypothèque archéologique.

Il est rappelé que l'article L531-14 du code du patrimoine fait obligation de signaler toute découverte fortuite au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet qui avise l'autorité compétente en l'occurrence, le service régional de l'archéologie la DRAC.

A l'heure actuelle, quatre types de zone affectée d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire de cette commune. Ces zones géographiques sont définies sur la carte jointe. Ceci ne représente que l'état actuel de nos connaissances et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur ce territoire.

En conséquence, conformément à l'article L522-5 du code du patrimoine, je demande que me soient communiqués, pour instruction par le service régional de l'archéologie, les dossiers suivants :

1. Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 0 délimitée sur la carte jointe : tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire, de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers.
2. Pour les terrains situés à l'intérieur des zones 500 délimitées sur la carte jointe : tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire, de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 500 m<sup>2</sup>.
3. Pour les terrains situés à l'intérieur des zones 2000 délimitées sur la carte jointe : tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire, de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 2 000m<sup>2</sup>.
4. Pour les terrains situés sur le reste du territoire de la commune (zones 10 000) : tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire, de démolir et concernant des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 10 000 m<sup>2</sup>.

## Annexe 4: Liste des éléments de patrimoines repérés au titre de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme

Adresse	Section	Parcelle
1 Avenue des Etats Unis	AH	269
24 Boulevard Gambetta	AD	190
21 Boulevard Gambetta	AM	573
18 Boulevard Gambetta	AM	245
10 Boulevard Gambetta	AM	292
9 Boulevard Gambetta	AM	293
8 Boulevard Gambetta	AM	294
7 Boulevard Gambetta	AM	730
5 Boulevard Gambetta	AM	297
4 Boulevard Gambetta	AM	298
3 Boulevard Gambetta	AM	299
2 Boulevard Gambetta	AM	424
1bis Boulevard Gambetta	AM	752
10 Rue Jean Mermoz	AM	62
12 Rue René Simon	AM	652
20 Rue des Ténis	AM	772
11 Rue de la Corniche	AM	121
4 Rue du Bois Rollin	AM	182
35 Rue Emile Jolibois	AM	279
Rue Emile Jolibois sans n°	AM	640 à 646
13 Rue du Château Paillot	AM	221
15 Rue du Château Paillot	AM	467
1 Place Emile Gauguenheim	AZ	12
2 Avenue du Maréchal Foch	AB	115
Parc Beau Site sans n°	AB	112
2 rue Emile Simon	AB	222
4 Avenue Emile Cassez	AB	548
Boulevard Thiers sans n°	AO	291
2 Rue Drappier Tortez	AN	600
4 Rue Drappier Tortez	AN	391
38 Rue Jean Jaurès	AN	316
40 Rue Jean Jaurès	AN	319
27 Boulevard Thiers	AO	284
6 Rue des Abbés Durand	AY	155
1 Rue du Val Barizien	AY	136
9 bis Rue du Val Barizien	AY	545
14 Rue du Val Barizien	AZ	29
3 Rue Néhémie Guyot	AZ	81

Extrait de règlement secteur UB – PLU approuvé par délibération du 21 octobre 2010 2  
Document opposable aux tiers édité le 18.12.2010

Adresse	Section	Parcelle
5 Rue Néhémie Guyot	AZ	82
7 Rue Néhémie Guyot	AZ	83
9 Rue Néhémie Guyot	AZ	84
5 Rue du Clos Adonis	AX	620
2 Rue Paul Painlevé	AY	464
1 Rue André Theuriet	AY	595
2 Rue Jean Jaurès	AO	468
18 bis Avenue du Général Leclerc	AO	251
20 Avenue du Général Leclerc	AO	250
26 Avenue du Général Leclerc	AO	246
17 Avenue du Général Leclerc	AO	28
28 Avenue du Général Leclerc	AO	208
19 Avenue du Général Leclerc	AO	59
21 Avenue du Général Leclerc	AO	373
Avenue du Général Leclerc sans n°	AO	364
36 Avenue du Général Leclerc	AO	202
25 bis Avenue du Général Leclerc	AO	65
42 Avenue du Général Leclerc	AO	391
29 Avenue de la République	BH	226
2; 4; 6; 8 Rue du Général Giraud	AP	229
3; 5; 7 Rue du Général Giraud	AP	175
34 Avenue de la République	AP	250
46 Avenue de la République	AP	406
Rue Raymond Savignac sans n°	AS	332
2 Allée Cassandre	AS	332
2 Avenue des Fleurs	BL	152
4 Avenue des Fleurs	BL	153
6 Avenue des Fleurs	BL	154
8 Avenue des Fleurs	BL	170
10 Avenue des Fleurs	BL	171
12 Avenue des Fleurs	BL	172
1 Avenue des Fleurs	BL	151
3 Avenue des Fleurs	BL	149
5 Avenue des Fleurs	BL	148
7 Avenue des Fleurs	BL	402
9 Avenue des Fleurs	BL	291
11 Avenue des Fleurs	BL	145
Ferme du Corgebin	078 C	882

*Extrait de règlement secteur UB – PLU approuvé par délibération du 21 octobre 2010 2  
Document opposable aux tiers édité le 18.12.2010*

**Annexe 5: Liste des emplacements réservés**

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface m <sup>2</sup>
1	Captage de Breuil	Commune	401
2	Captage de Breuil	Commune	398
3	Assainissement collectif	Commune	3326
4	Création d'un bassin d'orage	Commune	276
5	Création d'un bassin d'orage	Commune	223
6	Mise en valeur du Viaduc	Commune	57931
7	Liaison RD10 - RD143	Commune	43413
8	Elargissement de voirie	Commune	587
9	Extension du cimetière	Commune	1003
10	Extension du parking	Commune	1632

*Extrait de règlement secteur UB – PLU approuvé par délibération du 21 octobre 2010 2*  
**Document opposable aux tiers** édité le 18.12.2010