



Plan Local d'Urbanisme du MONT DE BERRU

Commune de BEINE-NAUROY



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À NOTRE DÉLIBÉRATION EN
DATE DE CE JOUR APPROUVANT LA MODIFICATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOTRE COMMUNE.
BEINE-NAUROY, le 08 décembre 2015

Modification N°3

APPROBATION

Document D2a

**Règlement
d'Urbanisme**

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - Zone UC

CHAPITRE II - Zone UD

CHAPITRE III - Zone UM

CHAPITRE IV - Zone UX

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I - Zone AU

CHAPITRE II - Zone AUX

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - Zone A

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

CHAPITRE I - Zone N

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Article 1. Champ d'application territorial du règlement

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **BEINE-NAUROY**, dans le cadre de la Communauté de Communes du Mont-de-Berru

Article 2. Champ d'application matériel du règlement

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).
- Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
 - R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
 - R.111-5 et R.111-6 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement,
 - R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement,
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies aux articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics :
 - dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération,
 - dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par le projet ont été délimités.
- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet de l'Annexe du présent règlement et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique.

Article 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières ou non équipées. Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

- Quatre catégories de zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :

Chapitre I	- Zone UC	zone centrale d'habitat
Chapitre II	- Zone UD	zone urbaine discontinue
Chapitre III	- Zone UM	zone dépendant du Ministère des Armées
Chapitre IV	- Zone UX	zone d'activités industrielles
- Deux catégories de zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du règlement

Chapitre I	- Zone AU	zone d'urbanisation future
Chapitre II	- Zone AUX	zone d'urbanisation future à vocation d'activités
- Une catégorie de zone agricole

Chapitre I	- Zone A	zone de richesses économiques naturelles
------------	----------	--
- Une catégorie de zone naturelle et forestière

Chapitre I	- Zone N	zone de protection
------------	----------	--------------------

Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme "espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer", sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones, et leur réglementation se trouve prescrite à l'article 13 du règlement des zones auxquelles ils appartiennent.

Article 4. Adaptations mineures (Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Elles ne peuvent porter que sur les dispositions des articles 3 à 13.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

14 Articles pour chacune des zones :

- 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
- 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES
- 3 ACCÈS ET VOIRIE
- 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX
- 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS
- 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
- 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
- 9 EMPRISE AU SOL
- 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
- 11 ASPECT EXTÉRIEUR
- 12 STATIONNEMENT
- 13 PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS
- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de ces zones :

Les zones urbaines couvrent non seulement les secteurs déjà urbanisés, mais aussi ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

Quatre catégories de zones urbaines ont été retenues au P.L.U. de la commune de **BEINE-NAUROY**.

- une zone UC : zone centrale d'habitat,
- une zone UD : zone urbaine discontinue,
- une zone UM : zone dépendant du Ministère des Armées,
- une zone UX : zone d'activités industrielles.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre continu. La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à la reproduction des caractéristiques actuelles du centre village.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le territoire est concerné par un arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs dans le département de la Marne, datant du 17/12/2014.

UC 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation.
- 1.2. Les terrains de camping et de caravanes.
- 1.3. Les caravanes isolées.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs.
- 1.5. Les travaux installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques, sauf celles liées aux radioamateurs.
- 1.8. Les aérogénérateurs.

UC 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Sont notamment admis :
 - 2.1.1. Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.2.
 - 2.1.2. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
 - 2.1.3. Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.
 - 2.1.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article UC 1.
- 2.2. Sont toutefois admis les constructions à usage d'activités à condition :
 - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UC 3 ACCÈS ET VOIRIE

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

- 3.1. Accès :
Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et leur largeur est fixée à 4,50m minimum libre de tout passage.
- 3.2. Voirie :
 - 3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
 - 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée.

UC 4 **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

- 4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
4.2.2. Le branchement devra être conforme à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique et sera à la charge des propriétaires riverains.
- 4.3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou feront l'objet d'un épandage souterrain. Toutefois, pour les nouvelles constructions, les eaux pluviales font l'objet d'une infiltration sur le terrain.

UC 5 **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

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

- 6.1. Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare l'alignement de la construction existante.
- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UC 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 7.1. Les constructions devront être réalisées :
- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
- soit à une distance d'au moins 3m de celles-ci.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce non contigus devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6m. Cette distance est ramenée à 3m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe et/ou dépendance, ou encore entre deux constructions annexes et/ou dépendances.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UC 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. La surface bâtie au sol ne pourra excéder 70% de la surface du terrain.
- 9.2. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, service, commerce, l'emprise au sol n'excèdera pas 50% de la surface du terrain.
- 9.3. Dans le cas de construction existante dépassant l'emprise au sol ci-dessus, elle pourra être reconstruite avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction existante.
- 9.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 10m au faîtage, par rapport au terrain naturel. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- 10.2. Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 10.3. Dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.
- 10.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments et clôtures :
Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 11.2. Clôtures en limite du domaine public :
Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 2m et maximale de 3,50m,
 - soit d'un mur n'excédant pas 1,20m de hauteur, surmonté d'une grille, le tout n'excédant pas 2m de hauteur,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.

- 11.3. Les clôtures édifiées en limite séparative ne devront pas excéder 3m de hauteur par rapport au terrain naturel. Dans le cas de plantations, leur hauteur n'excède pas 2m.
- 11.4. Les clôtures existantes peuvent être remises en état aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.
- 11.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UC 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. Dans le cas de création de nouveaux logements, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement, il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement.
- 12.3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est d'une place par logement.
- 12.4. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins une place ouverte au public par logement.

UC 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère péri central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre discontinu.

La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à un type d'architecture de transition entre l'habitat dense et resserré du centre village actuel et le milieu non urbanisé.

Le secteur UDa correspond à un secteur de renouvellement urbain. Ce secteur est concerné par des orientations d'aménagement.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le territoire est concerné par un arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs dans le département de la Marne, datant du 17/12/2014.

UD 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation.
- 1.2. Les terrains de camping et de caravanes.
- 1.3. Les caravanes isolées.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs.
- 1.5. Les travaux installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article UD 2.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques, sauf celles liées aux radioamateurs.
- 1.8. Les aérogénérateurs.
- 1.9. Toute nouvelle construction et plantation dans une bande de 5m de part et d'autre de l'oléoduc.

UD 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Sont notamment admis :
- 2.1.1. Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.2.
 - 2.1.2. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
 - 2.1.3. Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.
 - 2.1.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article UD 1.
 - 2.1.5. Les travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.
- 2.2. Sont toutefois admis les constructions à usage d'activités à condition :
- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Dans le secteur UDa

Les nouvelles constructions et installations sont autorisées à condition d'être incluses dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UD 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès :
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et leur largeur est fixée à 4,50m minimum libre de tout passage.
- Dans le secteur UDa**
- Un seul accès direct à la RD34, constituant l'accès principal au secteur, est autorisé.
- Depuis les lots, aucun débouché direct à la RD34 n'est autorisé.
- 3.2. Voirie :
- 3.2.1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. L'emprise est de 8m minimum.
 - 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée.
- L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire. Toutefois, si cette emprise est constituée d'un espace vert, ce dernier n'entrera pas dans le calcul des 10% prévu à l'article UD 13.

UD 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
 - 4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
 - 4.2.2. Le branchement doit être conforme à l'article L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.
- 4.3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales sont rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou font l'objet d'un épandage souterrain. Toutefois, pour les nouvelles constructions, les eaux pluviales font l'objet d'une infiltration sur le terrain.

UD 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare l'alignement de la construction existante.
- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.
- 6.4. L'implantation des constructions en limite du chemin rural dit « des seigneurs » est interdite de part et d'autre du dit chemin.

UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions devront être réalisées :
 - soit d'une limite latérale à l'autre,
 - soit sur une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
 - soit à une distance d'au moins 3m de celles-ci.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce non contigus devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6m. Cette distance est ramenée à 3m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe et/ou dépendance, ou encore entre deux constructions annexes et/ou dépendances.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UD 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. La superficie bâtie au sol ne pourra excéder 50% de la surface du terrain.
- 9.2. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, service, commerce, l'emprise au sol n'excèdera pas 30% de la surface du terrain.
- 9.3. Dans le cas de construction existante dépassant l'emprise au sol ci-dessus, elle pourra être reconstruite avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction existante.
- 9.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UD 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UD

- 10.1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 10m au faîtage, par rapport au terrain naturel.
Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- 10.2. Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 10.3. Dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.
- 10.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Dans le secteur UDa

- 10.5. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 8m au faîtage par rapport au terrain naturel.

UD 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments et clôtures :
Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 11.2. Clôtures en limite du domaine public :
Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
 - soit d'un mur n'excédant pas 1,20m de hauteur, surmonté d'une grille, le tout n'excédant pas 2m de hauteur,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.

- 11.3. Les clôtures édifiées en limite séparative ne devront pas excéder 3m de hauteur par rapport au terrain naturel. Dans le cas de plantations, leur hauteur n'excède pas 2m.
- 11.4. Les clôtures existantes peuvent être remises en état aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.
- 11.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.
- 11.6. Clôtures en limite séparative:
Les clôtures édifiées de part et d'autre du chemin rural dit « des seigneurs » seront limitées à 2 m de hauteur et constituées un grillage ou d'un muret surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage ou grille).

UD 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. Dans le cas de création de nouveaux logements, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement, il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement.
- 12.3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est d'une place par logement.
- 12.4. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins une place ouverte au public par logement, hormis dans le secteur UDa, dans lequel 1 place visiteur sera exigée par logement à partir du type3.

UD 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.3. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts communs (voir alinéa 3.2.2. de l'article UD 3).
- 13.4. Les aires de stationnement devront être plantées.
- 13.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescriptions particulières.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

Caractère de la zone :

Cette zone comprend l'ensemble des terrains dépendant du Ministère des Armées.

- Le territoire est concerné par un arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs dans le département de la Marne, datant du 17/12/2014.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UM 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'utilisation ou d'occupation du sol sauf ceux mentionnés à l'article UM 2.

UM 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Tous les types d'utilisation ou d'occupation du sol liés aux activités militaires et/ou pyrotechniques.
Cette zone est concernée par des périmètres de protection indiqués au plan de zones.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UM 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

UM 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pas de prescription particulière.

UM 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UM 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescription particulière : application du Règlement National d'Urbanisme.

UM 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescription particulière : application du Règlement National d'Urbanisme.

UM 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription particulière : application du Règlement National d'Urbanisme.

UM 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

UM 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

UM 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Pas de prescription particulière.

UM 12 STATIONNEMENT

Pas de prescription particulière.

UM 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UM 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Caractère de la zone :

Cette zone équipée est affectée aux activités industrielles, artisanales, aux services et aux commerces.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le territoire est concerné par un arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs dans le département de la Marne, datant du 17/12/2014.

UX 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions autres que celles mentionnées à l'article UX 2.
- 1.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation, sauf ceux nécessaires aux logements de gardiennage.
- 1.3. Les terrains de camping.
- 1.4. Les terrains de caravanes.
- 1.5. Les caravanes isolées.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs.
- 1.7. Les carrières.
- 1.8. Les travaux installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article UX 2.
- 1.9. Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UX 2.
- 1.10. Les installations classées générant des périmètres de protection touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat.
- 1.11. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques, sauf celles indispensables aux activités autorisées dans la zone.
- 1.12. Les aérogénérateurs.
- 1.13. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou appelées à recevoir du public dans le périmètre d'isolement de 50m généré par l'établissement classé (déshydratation de luzerne et stockage de granulats).
- 1.14. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou appelées à recevoir du public dans le périmètre d'isolement de 20m généré par l'établissement classé (déshydratation de luzerne et stockage de granulats).
- 1.15. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou appelées à recevoir du public dans le périmètre d'isolement de 75m généré par l'installation classée (réservoir gaz de Bosal Le Rapide).
- 1.16. Toute nouvelle construction et plantation dans une bande de 5m de part et d'autre de l'oléoduc.

UX 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Sont admis :
- 2.1.1. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles n'excèdent pas 100m² de Surface de Plancher, qu'elles soient intégrées dans le bâtiment de l'entreprise et destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements.
 - 2.1.2. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, et les installations classées, à condition qu'elles soient pourvues d'installations qui éliminent les nuisances et dangers éventuels pour le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones à vocation d'habitat.
 - 2.1.3. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
 - 2.1.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article UX 1

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UX 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès :
- Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus à la section 1.
- Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie interne sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plateforme de 3m de profondeur et d'une largeur de 4m, visible de la chaussée.
- 3.2. Voirie :
- Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone.
- L'emprise est de 6m minimum.

UX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
- Le branchement sur le réseau d'eau public sera obligatoire.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
- 4.2.1. Les eaux usées industrielles : les installations industrielles ne devront rejeter au réseau public d'assainissement, que les effluents pré épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
 - 4.2.2. Les eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire.
- 4.3. Eaux pluviales :
- Les eaux pluviales seront rejetées au caniveau ou feront l'objet d'un épandage souterrain. Le branchement sur le réseau public sera obligatoire. Il sera à la charge des propriétaires riverains.

UX 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3m.
- 6.2. Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes qui ne répondent pas à la règle, leur extension devra s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la voie.
- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m. Toutefois, la construction en limite séparative pourra être autorisée, sous réserve de protections particulières en matière d'incendie.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. Pas de prescription particulière : application du Règlement National d'Urbanisme.
- 8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UX 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

UX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 20m au faîtage par rapport au terrain naturel.

UX 11 ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Bâtiments et clôtures :

Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).

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

11.2. Clôtures en limite du domaine public :

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,20m de hauteur, surmonté d'une grille, le tout n'excédant pas 2m de hauteur,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.

Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UX 12 STATIONNEMENT

12.1. Pour les installations industrielles, il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que des véhicules du personnel en-dehors des voies de circulation.

12.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UX 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées.

13.4. Il sera prévu au moins un arbre à tige ou haute tige par tranche de 200m² libre de toute construction et voies de circulation et aires de stationnement (voir alinéa 3 ci-dessus).

13.5. Les plantations prévues ci-dessus (alinéas 3 et 4) seront composées d'essences variées et locales.

13.6. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère de la zone :

Les zones naturelles prévues par la Loi d'Orientation Foncière couvrent les terrains situés hors des zones urbaines, pas ou insuffisamment desservis par les voiries et réseaux divers.

Les constructions qui sont autorisées dans ces zones ne peuvent être édifiées que lorsque les V.R.D. nécessaires à cette desserte sont réalisés. Ces équipements sont à la charge des constructeurs ou lotisseurs.

Deux catégories de zones à urbaniser :

- une zone AU : zone d'urbanisation future,
- une zone AUX : zone industrielle et artisanale.

CHAPITRE I – ZONE D'URBANISATION FUTURE - AU

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés qui supportent l'urbanisation future de l'agglomération. Elle comprend deux secteurs :

- le secteur AUb, réservé à l'urbanisation future,
- le secteur AUc, destiné à accueillir des constructions à usage de services ainsi que des constructions et établissements de santé publique ainsi que les constructions qui leur sont liées (telle la restauration et l'hébergement "visiteurs" et/ou des employés) et les constructions à usage d'habitation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le territoire est concerné par un arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs dans le département de la Marne, datant du 17/12/2014.

AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation.
- 1.2. Les terrains de camping et de caravanes.
- 1.3. Les caravanes isolées.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs.
- 1.5. Les travaux installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article AU 2.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques, sauf celles liées aux radioamateurs.
- 1.8. Les aérogénérateurs.
- 1.9. Toute nouvelle construction et plantation dans une bande de 5m de part et d'autre de l'oléoduc.

Dans le secteur AUb :

- 1.10. Tout changement d'affectation et/ou d'utilisation du sol, hormis ceux mentionnés à l'alinéa 2.1.2. à 2.1.6. de l'article AU 2.

Dans le secteur AUc :

- 1.11. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt.

AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dans l'ensemble de la zone**
- 2.1. Sont notamment admis :
- 2.1.1. La reconstruction et/ou l'extension des constructions existantes.
 - 2.1.2. Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
 - 2.1.3. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
 - 2.1.4. Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.
 - 2.1.5. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article AU 1.
 - 2.1.6. Les travaux et installations nécessaires aux infrastructures routières desservant le secteur AUc.
 - 2.1.7. Les travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.
- Dans le secteur AUc**
- 2.1.8. Hormis les constructions citées à l'alinéa 2.1.1. ci-dessus, les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.2
- 2.2. Sont toutefois admis les constructions à usage d'activités à condition :
- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - **dans le secteur AUb**, que la Surface de Plancher dédiée à la profession n'excède pas 20% de la Surface de Plancher totale de la construction;
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès :
- Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. Voirie :
- 3.2.1. La réalisation et le financement des voies nouvelles seront à la charge du constructeur ou du lotisseur.
 - 3.2.2. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. L'emprise est de 6m minimum.
Dans les secteurs AUb et AUc, cette largeur minimale est portée à 6,50m.
 - 3.2.3. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 4.3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales feront l'objet d'une infiltration sur le terrain.

AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur AUb :

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

Dans le secteur AUc :

- 6.3. Les constructions doivent être implantées à 3m minimum du domaine public.

Dans l'ensemble de la zone :

- 6.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

- 7.1. La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Dans le secteur AUb :

- 7.3. Toutefois, seuls les garages peuvent être édifiés sur une des limites séparatives.

Dans le secteur AUc :

- 7.4. Les constructions doivent être implantées :
 - soit à 3m minimum de la limite séparative.
 - soit sur une limite séparative, la distance à l'autre devant être d'au moins 3m.
 - soit d'une limite séparative à l'autre.

AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans le secteur AUb :

- 8.1. La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation et non contigus, devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 8m entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce. Cette distance est ramenée à 3m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe et/ou dépendance, ou encore entre deux constructions annexes et/ou dépendances.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.

Dans le secteur AUc :

- 8.3. Pas de prescription particulière.

Dans l'ensemble de la zone :

- 8.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 9 EMPRISE AU SOL

Dans le secteur AUb :

- 9.1. La surface bâtie au sol ne pourra excéder 30% de la surface du terrain.
- 9.2. Dans le cas de construction existante dépassant l'emprise au sol ci-dessus, elle pourra être reconstruite avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction existante.

Dans le secteur AUc :

- 9.3. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions n'excédera pas 50% de la surface du secteur.

Dans l'ensemble de la zone :

- 9.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

- 10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 7m au faîtage par rapport au terrain naturel ou à 5m à l'acrotère par rapport au terrain naturel.
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- 10.2. Dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

Dans l'ensemble de la zone :

- 10.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments et clôtures :

Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).

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

- 11.2. Clôtures en limite du domaine public :
 Dans le cas de clôtures celles-ci seront édifiées en limite d'emprise du domaine public et seront constituées :
 - soit d'un mur n'excédant pas 1,20m de hauteur, surmonté d'une grille, le tout n'excédant pas 2m de hauteur,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.
- 11.3. Les clôtures édifiées en limite séparative ne devront pas excéder 3m de hauteur par rapport au terrain naturel. Dans le cas de plantations, leur hauteur n'excède pas 2m.
- 11.4. Les clôtures existantes peuvent être remises en état aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.
- 11.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 12 STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

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

Dans le secteur AUb :

- 12.2. Dans le cas de création de nouveaux logements, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement, il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement.
- 12.3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est d'une place par logement.
- 12.4. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins une place ouverte au public par logement, place réalisée au-delà de l'emprise de la voie prévue à l'article AU 3.

Dans le sous-secteur AUc

Dans le cas de création de nouveaux logements, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement, il sera prévu 1 place par logement par tranche de 70m² de surface de plancher.

AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone :

- 13.1. Les aires de stationnement devront être plantées.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.3. Un dixième de la superficie du terrain devra être traité en espaces verts d'accompagnement.
- 13.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescriptions particulières.

Dans le secteur AUb :

- 13.5. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts communs.

Dans le secteur AUc

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 20% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts plantés.

Les délaissés des aires de stationnement seront engazonnés ou plantés et les aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

CHAPITRE II - SECTEUR INDUSTRIEL ET ARTISANAL - AUX

Caractère du secteur :

Ce secteur non équipé, est à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services. Il est concerné par des activités de déshydratation de luzerne et de stockage de granulés qui génèrent un périmètre d'isolement de 50m.

Elle comprend trois secteurs :

- le secteur AUXa : zone d'activités proprement dite,
- le secteur AUXb : destiné aux activités liées au déminage.
- Le secteur AUXc : destiné au Centre de Stockage et de Valorisation des Déchets (C.S.V.D.)

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le territoire est concerné par un arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs dans le département de la Marne, datant du 17/12/2014.

AUX 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur AUXa :

- 1.1. Les caravanes isolées.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les terrains de camping.
- 1.4. Les terrains de caravanes.
- 1.5. Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article AUX 2.
- 1.6. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation.
- 1.7. Les habitations légères et de loisirs.
- 1.8. Les installations classées générant des périmètres de protection touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat.
- 1.9. Les constructions destinées à l'artisanat, aux activités industrielles, commerciales et de services, ne rentrant pas dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- 1.10. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques, sauf celles indispensables aux activités autorisées dans la zone.
- 1.11. Les aérogénérateurs.
- 1.12. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou appelées à recevoir du public dans les périmètres d'isolement indiqués au plan de zones.

Dans le secteur AUXb :

- 1.13. Les constructions et installations de toute nature y compris les installations classées qui ne sont pas liées au déminage.

Dans le secteur AUXc :

- 1.14. Les constructions et installations de toute nature y compris les installations classées qui ne sont pas liées au stockage et/ou au traitement des déchets industriels banals.

AUX 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Sont admis :
- 2.1.1. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles n'excèdent pas 100m² de Surface de Plancher, qu'elles soient intégrées dans le bâtiment de l'entreprise et destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements.
 - 2.1.2. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, et les installations classées, à condition qu'elles soient pourvues d'installations qui éliminent les nuisances et dangers éventuels pour le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones à vocation d'habitat.
 - 2.1.3. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
 - 2.1.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article AUX 1.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

AUX 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès :
- Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus à la Section 1.
- Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie interne sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plateforme de 3m de profondeur et d'une largeur de 4m, visible de la chaussée.
- Toute construction devra donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2. Voirie :
- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

AUX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

Dans le secteur AUXa :

4.1.1. Le branchement sur le réseau d'eau public sera obligatoire.

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

4.1.2. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

Dans le secteur AUXa :

4.2.1. Les eaux usées industrielles : les installations industrielles ne devront rejeter au réseau public d'assainissement, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, dès que celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Les eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire.

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

4.2.3. Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales :

Dans le secteur AUXa :

4.3.1. Les eaux pluviales seront rejetées au caniveau ou feront l'objet d'un épandage souterrain. Le branchement sur le réseau public sera obligatoire lorsque celui-ci sera réalisé. Il sera à la charge des propriétaires riverains.

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

4.3.2. Les eaux pluviales issues des constructions ou installations feront l'objet d'une infiltration sur le terrain. Les eaux pluviales issues des voies et aires de stationnement feront l'objet d'un traitement avant rejet au milieu naturel.

AUX 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

AUX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur AUXa :

6.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

6.2. Pas de prescription particulière : Application du Règlement National d'Urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone :

6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AUX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur AUXa :

- 7.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m. Toutefois, la construction à une distance inférieure à 3m pourra être autorisée, sous réserve de protections particulières, notamment en matière d'incendie.

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

- 7.2. Pas de prescription particulière : Application du Règlement National d'Urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone :

- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AUX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. Pas de prescription particulière : Application du Règlement National d'Urbanisme.
8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AUX 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

AUX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 20m au faîtage par rapport au terrain naturel.

AUX 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Dans l'ensemble de la zone :

- 11.1. Bâtiments et clôtures :

Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).

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

Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Dans le secteur AUXa :

- 11.2. Clôtures en limite du domaine public :

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,20m de hauteur, surmonté d'une grille, le tout n'excédant pas 2m de hauteur,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

- 11.3. Clôtures :

Les clôtures devront être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

AUX 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Pour les installations industrielles, il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que des véhicules du personnel en-dehors des voies de circulation.
- 12.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AUX 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13.4. Il sera prévu au moins un arbre à tige ou haute tige par tranche de 200m² libre de toute construction et voies de circulation et aires de stationnement (voir alinéa 3 ci-dessus).
- 13.5. Les plantations prévues ci-dessus (alinéa 3 et 4) seront composées d'essences variées et locales.
- 13.6. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

AUX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur AUXa :

- 14.1. En l'attente de l'aménagement de la zone, le C.O.S. est fixé à 0. Après aménagement de la zone, il n'est pas fixé de C.O.S.
- 14.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Il n'est pas fixé de C.O.S.

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

- 14.3. Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES - A

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés à réserver par le Plan Local d'Urbanisme pour l'exploitation agricole et l'élevage. Cette zone est concernée par des activités de déshydratation, de stockage de granulés, de céréales et de produits phytosanitaires. Elle correspond aux territoires où sont notamment cultivées céréales et betteraves.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article A 13).
- Le territoire est concerné par un arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs dans le département de la Marne, datant du 17/12/2014.

A 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 1.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.3. Les caravanes isolées.
- 1.4. Les terrains de caravanes.
- 1.5. Les terrains de camping.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs.
- 1.7. Les carrières.
- 1.8. Les constructions ou installations de toute nature y compris les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article A 2.
- 1.9. Les travaux installations et aménagements, autres que ceux mentionnés à l'article A 2.
- 1.10. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou appelées à recevoir du public dans les périmètres d'isolement indiqués au plan de zones.
- 1.11. Les nouvelles installations classées d'élevage situées à 500m ou moins des zones U et AU, sauf celles mentionnées à l'article A 2.
- 1.12. Les dépôts de matériaux sauf ceux liés à l'agriculture et/ou la viticulture.
- 1.13. Les changements d'affectation et/ou de destination, sauf ceux répondant à la vocation de la zone.
- 1.14. Toute nouvelle construction et plantation dans une bande de 5m de part et d'autre de l'oléoduc.
- 1.15. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou appelées à recevoir du public dans les périmètres d'isolement de 75m, 50m et 200m générés respectivement par les établissements classés (stockage gaz Bosal Le Rapide, déshydratation de luzerne et stockage de granulats et le C.S.V.D.).

A 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
- 2.2. Les constructions, ouvrages et les travaux installations et aménagements, y compris les installations classées et les surfaces de plancher habitable, s'ils sont liés aux équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
- 2.3. Les constructions, ouvrages et les travaux installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou le traitement des eaux.
- 2.4. Les travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.
- 2.5. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.6. Les constructions de toute nature si elles sont liées aux activités agricoles et/ou viticoles y compris les surfaces de plancher habitable indispensable à ces activités, sous réserve que ces dernières se réalisent simultanément ou après un bâtiment d'activités autorisées dans la zone.
- 2.7. Les constructions à usage d'activités et les installations classées sous réserve qu'elles soient liées aux activités agricoles et/ou viticoles, et à condition :
 - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 2.8. Les installations classées existantes dans le périmètre de 500m en périphérie des zones U et AU.
- 2.9. Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

A 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 3.2. Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.3. Dans tous les cas, ces accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
À défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, les eaux-vannes devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales feront l'objet d'un épandage souterrain.

A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15m de l'axe des voies, sauf pour les voies de l'Association Foncière, où les constructions ne pourront être implantées à moins de 5m de leur limite d'emprise.
- 6.2. Les constructions ne pourront être implantées à moins de 25m de l'axe des RD.33 et RD. 34 pour les habitations et 20m pour les autres bâtiments.
- 6.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle sous réserve de ne pas réduire le recul entre les constructions existantes et l'alignement de la voie
- 6.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions devront être implantées à au moins 3m des limites séparatives, sauf pour les voies de l'Association Foncière où les constructions ne pourront être implantées à moins de 5m de leur emprise.
- 7.2. Les constructions destinées au logement du matériel agricole, des récoltes et des animaux, pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la hauteur totale n'excède pas 10m.
- 7.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. Pas de prescription particulière : Application du Règlement National d'Urbanisme.
- 8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. Pas de prescription particulière.
- 9.2. Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation existantes qui ne sont pas liées aux activités agricoles, l'extension de ces dernières ne peut excéder 50m² d'emprise au sol et ne peut être accordée qu'une seule fois après approbation du P.L.U.

A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 12m pour celles à usage d'habitation, et 15m pour les autres constructions, hauteurs mesurées du terrain naturel à l'égout du toit, sous réserve du respect des limitations de hauteur liées à la servitude des lignes à haute tension.
- 10.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments et clôtures :
Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 11.2. Clôtures :
Les clôtures devront être constituées :
 - soit d'un mur n'excédant pas 1,20m de hauteur, surmonté d'une grille, le tout n'excédant pas 2m de hauteur,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.
- 11.3. Les clôtures existantes peuvent être remises en état aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.
- 11.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 12 STATIONNEMENT

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

A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

- 13.1. Les espaces boisés classés, figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23.
- 13.2. Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales devront être réalisées afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage.
- 13.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 Pour les constructions à usage d'habitation liées aux activités agricoles : le C.O.S. est fixé à 0,05.
- 14.2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les autres constructions ainsi que pour les O.T.N.F.S.P.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N

CHAPITRE I – ZONES DE PROTECTION - N

Caractère de la zone :

Cette zone comprend un site mis en place à des fins de création de "tampon" entre le village et la zone d'activités.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le territoire est concerné par un arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs dans le département de la Marne, datant du 17/12/2014.

N 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.2. Les caravanes isolées.
- 1.3. Les terrains de caravanes.
- 1.4. Les terrains de camping.
- 1.5. Les habitations légères de loisirs.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les constructions ou installations de toute nature y compris les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article N 2.
- 1.8. Les travaux installations et aménagements, autres que ceux mentionnés à l'article N 2.
- 1.9. Les surfaces de plancher habitable.
- 1.10. Les dépôts de matériaux sauf ceux liés à l'agriculture et/ou la viticulture.
- 1.11. Toute nouvelle construction et plantation dans une bande de 5m de part et d'autre de l'oléoduc.

N 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
- 2.2. Les constructions, ouvrages et les travaux installations et aménagements, s'ils sont liés aux équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
- 2.3. Les constructions, ouvrages et les travaux installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou le traitement des eaux.
- 2.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.5. Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.6. Les travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

N 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pas de prescription particulière.

N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescription particulière : Application du Règlement National d'Urbanisme.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescription particulière : Application du Règlement National d'Urbanisme.

N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription particulière : Application du Règlement National d'Urbanisme.

N 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Bâtiments et clôtures :

Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).

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

11.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

N 12 STATIONNEMENT

Pas de prescription particulière.

N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

