

PLU

SAINT-GIBRIEN



Vu : pour être annexé à la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Gibrien en date du **25 février 2014** approuvant le PLU.

Monsieur le Maire,



Patrick LIBÉRA

ACTE REÇU LE
28 FEV. 2014
PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C.

Approuvé le : 25 février 2014

Mis à jour	Modifié	Révisé

Plan Local d'Urbanisme

Règlement d'urbanisme :
littéral

4. a



SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p 4
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p10
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1	p 12
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2	p 20
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4	p 28
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p36
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU2	p 38
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUe	p 46
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU4	p 52
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p56
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	p 58
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p64
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	p 66



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

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

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLU :

1. **Les articles dits "d'ordre public" des règles générales d'urbanisme, mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :**
 - l'article R.111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - l'article R.111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques ;
 - l'article R.111-15 relatif à l'environnement ;
 - l'article R.111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.
2. **Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme :**
 - l'article L.111-1-4 relatif aux entrées de ville ou de village ;
 - l'article L.111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;
 - l'article L.111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.
3. **Les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.111-9, L.111-10 et L.123-6 du Code de l'urbanisme.**
4. **Les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles et celles de l'article L.311-1 à L.311-5 du Code forestier relatives aux autorisations de défrichement.**
5. **Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU dans les conditions définies aux articles L.126-1 et R.126-1 et suivants du Code de l'urbanisme.**
6. **Les dispositions figurant en annexes au PLU en application des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme et concernant :**
 - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
 - les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.
7. **Les dispositions de l'article L.123-1-1**
 Il est fait application sur le territoire communal de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme qui définit notamment que si une partie d'un terrain détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain initial dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
8. **Les dispositions de l'article L. 111-6-2**
 Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de

l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (article R. 111-50). Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES

Les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables sont soumises aux articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En application de l'article R.421-12 alinéa d) du code de l'urbanisme, et par délibération du conseil municipal n°16/2010 du 23/03/2010, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines dites "zones U"

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

Le présent PLU comprend trois zones urbaines :

- la zone U1 : correspondant au centre ancien de Saint-Gibrien ;
 - la zone U2 : zone mixte à vocation dominante d'habitat ;
 - la zone U4 : correspondant aux zones d'activités.
- La zone U4 comprend un secteur U4a correspondant à la zone artisanale située impasse du Champ Lamoureux.

2. Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Sont classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone (R123-6). Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (zone IAU2), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (zone 1AUe) prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le présent PLU comprend une zone à urbaniser répondant aux critères ci-dessus :

- la zone IAU2 : à destination d'habitat ;
 - la zone 1AUe : destinée à l'implantation d'équipement public d'intérêt collectif (salle des fêtes).
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une

capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

Le présent PLU comprend une zone à urbaniser répondant aux critères ci-dessus : la zone IIAU4, à destination d'activités.

3. Les zones agricoles dites "zones A"

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

La zone A comprend deux secteurs spécifiques :

- le secteur Acim : correspondant au cimetière communal ;
- le secteur Anc : agricole non constructible.

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

Sont classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone de protection stricte des espaces naturels et forestiers de la commune intégrant le périmètre de la ZINEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) de la vallée de la Marne de Vitry-le-François à Epernay, ainsi que la partie aval de la vallée du Pisseleu.

Néanmoins, la zone N comprend trois secteurs :

- le secteur Ne correspondant à la gare de péage de l'autoroute A26 ;
- le secteur Nh de capacité d'accueil limitée pour les constructions d'habitation et l'extension d'activités existantes ;
- le secteur Ni correspondant au terrain de sports.

5. Peuvent se superposer à ces différentes zones :

- une trame définissant des secteurs spécifiques (■ - aplat violet sur les plans) soumis au risque d'inondation tel que définit par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Marne pour les communes de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne, approuvé le 1^{er} juillet 2011 (voir servitude d'utilité publique PM1 et documents en annexe du dossier de PLU) ;
- des espaces boisés classés protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme dans lesquels toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à déclaration préalable et où les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 8° du Code de l'urbanisme destinés notamment à la réalisation de futurs équipements collectifs et dans lesquels les propriétaires des immeubles concernés disposent d'un droit de délaissement ;
- des voies de circulation (sentiers, ...) à conserver, identifiées aux documents graphiques n°4b et n°4c du règlement d'urbanisme, au titre de l'article L. 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme ;
- un aléa "moyen" et "fort" de mouvement de terrain (affaissement – effondrement lié à la présence de cavités souterraines), reporté sur la Carte des Contraintes (document n°5e) annexée au PLU.

ARTICLE 5 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Ces orientations, qui complètent le règlement des zones urbaine (U2) et à urbaniser (IAU2), concernent l'aménagement de quatre quartiers à vocation dominante d'habitat :

- au lieu-dit "Derrière les Grands Clos" (classé en U2),
- au lieu-dit "Au-dessus de la Garenne" (classé en IAU2),
- au lieu-dit "Le Petit Buisson" (classé en IAU2),
- "Allée des Grands Champs" (classé en IAU2),

Elles concernent également le secteur IAUe destiné à l'implantation de la salle des fêtes.

ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES ET TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT

1. Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.
2. Travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement: Sous réserve des dispositions particulières applicables aux constructions et installations existantes, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le projet d'extension ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles aux dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U1

Caractère de la zone U1

La zone U1 correspond au centre ancien aggloméré de Saint-Gibrien.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

La zone U1 est concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (document n°5e), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

La zone U1 est soumise à l'aléa fort de mouvement de terrain, reporté sur le document graphique du Règlement d'Urbanisme (document n°4b) et sur le plan des contraintes (document n°5e).

U1 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions agricoles destinées à l'élevage ;
- les aérogénérateurs ;
- les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ;
- les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de matériaux et de déchets ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une autre occupation ou utilisation du sol autorisée et concernant une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carrés et dont la hauteur excède 2 mètres ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

U1 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- le stationnement des caravanes, en vue de leur prochaine utilisation, à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les garages collectifs de caravanes s'ils intègrent des bâtiments existants ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits ;
- dans le secteur soumis à un aléa fort de mouvement de terrain (voir document graphique du Règlement d'Urbanisme – document n°4b, ainsi que la carte des contraintes – document n°5e) : les constructions et installations sont admises sous réserve de prendre les mesures adaptées au risque (sécurisation du site, adaptation des constructions à la nature du sol,...).

U1 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3-1-1 Définition : "VOIE DE DESSERTE"

La voie de desserte est celle qui donne accès au terrain.

Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et aux deux roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

3-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies nouvelles de desserte doivent :

- comporter une largeur d'emprise de :
 - 6 m pour la desserte de 2 à 5 logements ;
 - 8 m pour la desserte de plus de 5 logements.
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition : "ACCES"

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

3-2-2 Dispositions applicables

Les accès carrossables doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

U1 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.

En cas d'impossibilité technique avérée, le rejet peut être admis dans le réseau de surface public.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

4-4 Déchets

Toutes les constructions nouvelles, à destination de logements collectifs, doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

U1 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

U1 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent chapitre et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

6-2-1 Définition : "TERRAIN - FAÇADE DE TERRAIN"

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

La façade du terrain est la limite du terrain qui est contiguë (limite commune entre le terrain et le bord de la voie) à la voie.

6-2-2 Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

L'extension des bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant à condition de ne pas aggraver la non conformité de ce dernier.

La reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article est autorisée.

U1 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

Elles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Définition : "LIMITES SEPARATIVES"

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

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

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

7-3 Dispositions applicables

Sur une profondeur de 20 m comptés à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre limite latérale. En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative latérale, ne doit pas être inférieure à 3 m.

Au-delà de la bande des 20 m comptés à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée s'il existe déjà une construction de même nature édifiée en limite séparative sur le terrain voisin ; la construction est alors possible sur l'immeuble préexistant sans pour autant dépasser la longueur ni la hauteur de celui-ci. En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative latérale, ne doit pas être inférieure à 3 m.

Concernant les constructions destinées à l'exploitation agricole, la distance de tout point du bâtiment le plus proche des limites séparatives latérales ou de la limite opposée à la voie doit être supérieure ou égale à 5 m.

U1 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

U1 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

U1 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

10-2 Définitions : "HAUTEUR"

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

Quand la construction est implantée en limite de l'espace public, ou avec une façade au moins dans une bande de terrain de 15 m pris à partir de l'alignement, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'espace public.

Définitions : "NIVEAUX"

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

10-3 Dispositions applicables

La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

Par ailleurs, la hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 m à l'égout du toit.

U1 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

11-1 Les matériaux

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

11-2 Les toitures

Les constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de produits verriers ou de matériaux équivalents.

Les toitures-terrasse sont interdites. Elles sont toutefois autorisées pour les parties de bâtiment d'un seul niveau (RDC) et à condition qu'elles couvrent au maximum 20% de l'emprise au sol de la construction.

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles ne devront pas porter atteinte à l'harmonie visuelle du bâti. La pose de ces installations techniques en débords est interdite.

11-3 Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et doivent être constituées :

- soit par un mur plein ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'une clôture constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,50 m.

U1 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Champ d'application

Cette obligation est applicable :

- aux constructions nouvelles,
- aux aménagements ou extensions qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (dont logement supplémentaire),
- aux changements de destination des constructions existantes.

12-2 Dispositions applicables

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement, en plus du garage, pour les constructions destinées à l'habitation ;
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 25 mètres carrés de surface de plancher pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux ;
- dans le cadre d'opérations d'aménagement, à partir de 7 logements, une place de stationnement supplémentaire par logement devra être créée afin de réaliser du stationnement (parking visiteur) dans les espaces publics de l'opération ;
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

U1 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pour chaque opération, 30% du terrain doivent être traités en espace en pleine terre et plantés à raison d'un arbre par 200 m² de terrain non bâti. Les toitures végétalisées ne compteront pas dans ce calcul.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places.

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5000 m² de terrain ou comportant 6 logements et plus, doivent comporter un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10 % du terrain d'assiette de l'opération.

Les essences mentionnées au document n°5f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

U1 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U2

Caractère de la zone U2

La zone U2 est une zone mixte à vocation dominante d'habitat.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

La zone U2 est concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (document n°5e), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

La zone U2 comprend le secteur dit "Derrière les Grands Clos" dont les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement et les orientations d'aménagement et de programmation figurant au document n° 3.

U2 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions agricoles destinées à l'élevage ;
- les aérogénérateurs ;
- les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ;
- les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de matériaux et de déchets ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une autre occupation ou utilisation du sol autorisée et concernant une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carrés et dont la hauteur excède 2 mètres ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

U2 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- le stationnement des caravanes, en vue de leur prochaine utilisation, à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les programmes de plus de 10 logements à condition que 20% au moins du programme soient affectés à des logements aidés ;
- les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient destinées à l'exploitation agricole et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;

- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les garages collectifs de caravanes s'ils intègrent des bâtiments existants ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

U2 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3-1-1 Définition : "VOIE DE DESSERTE"

La voie de desserte est celle qui donne accès au terrain.

Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et aux deux roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

3-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies nouvelles de desserte doivent :

- comporter une largeur minimale d'emprise de :
 - 6 m pour la desserte de 2 à 5 logements ;
 - 8 m pour la desserte de plus de 5 logements.
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3) mentionnent également les conditions de desserte du secteur dit "Derrière les Grands Clos".

Tout nouvel accès sur la rue du Stade est interdit.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition : "ACCES"

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

3-2-2 Dispositions applicables

Les accès carrossables doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

U2 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation qui par sa destination est susceptible de produire des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.

En cas d'impossibilité technique avérée le rejet peut être admis dans le réseau de surface public.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

4-4 Déchets

Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

U2 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

U2 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent chapitre et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Cette marge peut être réduite ou même supprimée le long des voies piétonnes.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions du présent article est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant à condition de ne pas aggraver la non conformité de ce dernier.

La reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article est autorisée.

U2 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

Elles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Définition : "LIMITES SEPARATIVES"

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

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

7-3 Dispositions applicables

Sur une profondeur de 20 m comptés à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre limite latérale. En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative latérale, ne doit pas être inférieure à 3 m.

Au-delà de la bande des 20 m comptés à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée s'il existe déjà une construction de même nature édifiée en limite séparative sur le terrain voisin ; la construction est alors possible sur l'immeuble préexistant sans pour autant dépasser la longueur ni la hauteur de celui-ci. En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative latérale, ne doit pas être inférieure à 3 m.

Concernant les constructions destinées à l'exploitation agricole, la distance de tout point du bâtiment le plus proche des limites séparatives latérales ou de la limite opposée à la voie doit être supérieure ou égale à 5 m.

U2 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8-2 Dispositions applicables

Les constructions à destination d'habitations, non contiguës sur une même propriété, doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance supérieure ou égale à la hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Cette distance peut être réduite en cas de changement de destination d'un bâtiment existant sous réserve de ne pas créer de nouvelles unités de logements.

U2 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-2 Définition : "EMPRISE AU SOL"

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut des bâtiments et des constructions (terrasse de plus de 0,60 m de haut, piscine, etc.).

9-3 Disposition applicable

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 80% maximum.

U2 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

10-2 Définitions : "HAUTEUR"

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

Quand la construction est implantée en limite de l'espace public, ou avec une façade au moins, dans une bande de terrain de 15 m pris à partir de l'alignement, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'espace public.

Définitions : "NIVEAUX"

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

10-3 Dispositions applicables

La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faitage.

Par ailleurs, la hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 m à l'égout du toit.

U2 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

11-1 Les matériaux

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

11-2 Les toitures

Les constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de produits verriers ou de matériaux équivalents.

Les toitures-terrasse sont interdites. Elles sont toutefois autorisées pour les parties de bâtiment d'un seul niveau (RDC) et à condition qu'elles couvrent au maximum 20% de l'emprise au sol de la construction.

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles ne devront pas porter atteinte à l'harmonie visuelle du bâti. La pose de ces installations techniques en débords est interdite.

11-3 Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2m et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'une clôture constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,50 m.

U2 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Champ d'application

Cette obligation est applicable :

- aux constructions nouvelles,
- aux aménagements ou extensions qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (dont logement supplémentaire),
- aux changements de destination des constructions existantes.

12-2 Dispositions applicables

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement, en plus du garage, pour les constructions destinées à l'habitation ;

- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 25 mètres carrés de surface de plancher pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux ;
- dans le cadre d'opérations d'aménagement, à partir de 7 logements, une place de stationnement supplémentaire par logement devra être créée afin de réaliser du stationnement (parking visiteur) dans les espaces publics de l'opération ;
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

U2 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pour chaque opération, 20% du terrain doivent être traités en espace en pleine terre et plantés à raison d'un arbre par 200 m² de terrain non bâti. Les toitures végétalisées ne compteront pas dans ce calcul.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places.

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5000 m² de terrain ou comportant 6 logements et plus, doivent comporter un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération.

Les essences mentionnées au document n°5f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

U2 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U4

Caractère de la zone U4

La zone U4 correspond aux zones d'activités. Elle intègre la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la "Petite Gironde".

Elle comprend :

- un secteur (■ - aplat violet sur les plans) soumis au risque d'inondation tel que définit par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Marne pour les communes de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne,
- un secteur U4a, correspondant à la zone artisanale située impasse du Champ Lamoureux.

Par ailleurs, la zone U4 est concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (document 5e) dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

U4 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les aérogénérateurs d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du soi ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les parcs d'attractions ;
- les constructions à destination agricoles ;
- les constructions comportant un sous-sol enterré.

Dans le secteur U4a, sont également interdites :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les constructions à destination d'habitation.

U4 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone U4 sauf secteur U4a sont admis :

- les constructions à destination d'habitation à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone, d'être intégrées aux locaux d'activités et de ne pas comporter de sous-

sol enterré. La surface globale à destination de logement ne doit pas excéder 120 m² de Surface de Plancher par activité.

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition que toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

En outre, dans le secteur (■ - aplat violet sur les plans) soumis au risque d'inondation, les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé s'appliquent.

U4 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3-1-1 Définition : "VOIE DE DESSERTE"

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain.

Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

3-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 m et une largeur minimale de chaussée de 6 m.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition : "ACCES"

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3-2-2 Dispositions applicables

Les accès carrossables doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et avoir une largeur minimale de passage de 5 m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut-être interdit.

Manœuvre : Des emplacements doivent être prévus pour permettre les manœuvres de chargement et déchargement des véhicules ainsi que leur stationnement.

U4 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

4-1-1 Eaux potables domestiques

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

4-1-2 Eaux potables non domestiques

En cas d'insuffisance du réseau public de distribution, les constructions doivent être alimentées par captage, forage ou puits particulier, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité absolue de raccordement, elle doit être pourvue d'un système d'assainissement individuel réglementaire et doit être branchée au réseau dès sa mise en service.

4-2-2 Eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements à caractère industriel, commercial ou artisanal est soumis à l'obtention d'une convention de déversement, conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-3 Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront captées grâce à des bouches d'égouts, puis passeront pour traitement dans un déshuileur-débourbeur et enfin, seront, rejetées dans un dispositif individuel d'infiltration.

Les différentes parcelles devront être dotées d'un dispositif individuel d'infiltration des eaux pluviales, pourvu d'un système de pré-traitement avant rejet pour les eaux de ruissellement.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

U4 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

U4 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à

l'article 3-1-1 du présent chapitre et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales ou commerciales doivent être implantées selon un recul de 10 m minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques. En secteur U4a, ce recul est de 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, doivent être implantées selon un recul de 5 m minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Par ailleurs, le long de l'A. 26, les constructions doivent s'implanter selon un recul de 10 m minimum à compter de la limite parcellaire.

Les zones de stockage devront obligatoirement être prévues au-delà de la limite de 10 m par rapport à l'emprise des voies.

U4 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

Elles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Définitions : "TERRAIN"

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

Définitions : "LIMITES SEPARATIVES"

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

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

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

7-3 Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées :

. En secteur U4a :

- soit en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 5 m,
- soit en limite séparative sous réserve que des dispositions techniques telles que des murs coupe-feu soient prévues pour maîtriser la propagation des incendies et que la circulation soit assurée entre les bâtiments sur une même propriété.

. Dans le reste de la zone U4 :

- soit en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 5 m,

- soit sur l'une des limites séparatives sous réserve que des dispositions techniques telles que des murs coupe-feu soient prévues pour maîtriser la propagation des incendies et que la circulation soit assurée le long de la limite séparative opposée.

U4 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8-2 Dispositions applicables

Les constructions, non contiguës sur une même propriété, doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance de 4 mètres minimum.

U4 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-2 Définition : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à la projection verticale des constructions.

9-3 Disposition applicable

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 66% maximum.

U4 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

10-2 Définitions : "HAUTEUR"

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

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

Définitions : "NIVEAUX"

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

10-3 Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 m au faîtage.

Dans le secteur U4a :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage.

U4 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.

11-1 Les matériaux

Les matériaux de type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Les façades des constructions seront traitées avec sobriété, notamment par le respect d'une répartition bien proportionnée entre les différents matériaux.

11-2 Les toitures

Les pentes des toitures ne doivent pas être supérieures à 35°.

Par ailleurs, les toitures-terrasse sont autorisées.

11-3 Les abords

Les zones de stockage devront obligatoirement être prévues au-delà de la limite de 10 m par rapport à l'emprise des voies. Une attention particulière sera portée sur leur accompagnement paysager. Des masques végétaux seront prévus pour supprimer totalement l'impact visuel de ces espaces.

11-4 Les clôtures

Les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- clôtures sur domaine public : elles doivent être constituées d'un soubassement plein dépassant de 0,60 m le sol, surmonté d'un grillage
- clôtures entre parcelles privatives : elles seront constituées d'un grillage

En outre, dans le secteur ( - aplats violets sur les plans) soumis au risque d'inondation, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

U4 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement pour les constructions à destination d'habitation ;
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;

- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 30 m² de Surface de Plancher pour les constructions destinées aux bureaux ;
- 4 places de stationnement jusqu'à 300 m² de Surface de Plancher pour les constructions à destination de commerces et 2 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface supplémentaire ;
- 4 places de stationnement jusqu'à 300 m² de Surface de Plancher pour les constructions à destination d'artisanat et d'industrie et 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 100 mètres carrés de surface supplémentaire.

Pour les utilisations et occupations non définies ci-dessus, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

Manœuvre : Des emplacements doivent être prévus pour permettre les manœuvres de chargement et déchargement des véhicules ainsi que leur stationnement.

U4 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres extérieurs, au minimum 10 % de la surface de la parcelle et notamment une bande de 5 m de largeur à partir de l'alignement, doivent être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain non bâti.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres d'ornement à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Une attention particulière sera portée sur l'accompagnement paysager des zones de stockage. Des masques végétaux seront prévus pour supprimer totalement l'impact visuel de ces espaces

Les espaces boisés classés repérés au document graphique sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les essences mentionnées au document n° 5f "annexes complémentaires" sont préconisées.

U4 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IAU2

Caractère de la zone IAU2

La zone IAU2 correspond à trois secteurs de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation et à vocation dominante d'habitat. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement et les orientations d'aménagement et de programmation figurant au document n° 3.

Conformément aux dispositions de l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant en totalité ou partiellement sur le périmètre de la zone.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Par ailleurs, la zone IAU2 est concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (document 5e) dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

IAU2 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions agricoles destinées à l'élevage ;
- les aérogénérateurs ;
- les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ;
- les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de matériaux et de déchets ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une autre occupation ou utilisation du sol autorisée et concernant une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carrés et dont la hauteur excède 2 mètres ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

IAU2 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone IAU2, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble qui devront respecter les conditions édictées dans le document n°3 "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent PLU.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant en totalité ou partiellement sur le périmètre de la zone.

Sont admis :

- le stationnement des caravanes, en vue de leur prochaine utilisation, à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les programmes de plus de 10 logements à condition que 20% au moins du programme soient affectés à des logements aidés ;
- les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient destinées à l'exploitation agricole et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les garages collectifs de caravanes s'ils intègrent des bâtiments existants ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

IAU2 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3-1-1 Définition : "VOIE DE DESSERTE"

La voie de desserte est celle qui donne accès au terrain.

Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et aux deux roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

3-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies nouvelles de desserte doivent :

- comporter une largeur d'emprise de :
 - 6 m pour la desserte de 2 à 5 logements ;
 - 8 m pour la desserte de plus de 5 logements.
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, notamment lors des différentes phases opérationnelles d'un même projet. Ces aires de retournement, permanentes ou temporaires, doivent être dimensionnées et adaptées au projet.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3) mentionnent également les conditions de desserte de ces secteurs.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition : "ACCES"

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

3-2-2 Dispositions applicables

Les accès carrossables doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout nouvel accès direct individuel sera interdit sur la RD87 (rue de Fagnières) conformément aux dispositions figurant sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme (document n°4b). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3) mentionnent également les conditions d'accès de ces secteurs.

IAU2 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.

En cas d'impossibilité technique avérée le rejet peut être admis dans le réseau de surface public.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

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

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues.

Les opérations d'aménagement devront prévoir des fourreaux de réserve en prévision du développement des communications numériques.

Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

4-4 Déchets

Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

IAU2 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

IAU2 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent chapitre et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Disposition applicables

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Cette marge peut être réduite ou même supprimée le long des voies piétonnes.

IAU2 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

Elles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Définition : "LIMITES SEPARATIVES"

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

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

7-3 Dispositions applicables

Sur une profondeur de 20 m comptés à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre limite latérale. En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative latérale, ne doit pas être inférieure à 3 m.

Au-delà de la bande des 20 m comptés à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée s'il existe déjà une construction de même nature édifiée en limite séparative sur le terrain voisin ; la construction est alors possible sur l'immeuble préexistant sans pour autant dépasser la longueur ni la hauteur de celui-ci. En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative latérale, ne doit pas être inférieure à 3 m.

Concernant les constructions destinées à l'exploitation agricole, la distance de tout point du bâtiment le plus proche des limites séparatives latérales ou de la limite opposée à la voie doit être supérieure ou égale à 5 m.

IAU2 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8-2 Dispositions applicables

Les constructions à destination d'habitations, non contiguës sur une même propriété, doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance supérieure ou égale à la hauteur au faitage du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Cette distance peut être réduite en cas de changement de destination d'un bâtiment existant sous réserve de ne pas créer de nouvelles unités de logements.

IAU2 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Définition : "EMPRISE AU SOL"

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut des bâtiments et des constructions (terrasse de plus de 0,60 m de haut, piscine,...).

9-2 Disposition applicable

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 80% maximum.

IAU2 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10-2 Définition : "HAUTEUR"

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

Quand la construction est implantée en limite de l'espace public, ou avec une façade au moins, dans une bande de terrain de 15 m pris à partir de l'alignement, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'espace public.

Définition : "NIVEAUX"

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Pour les constructions existantes, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

10-3 Dispositions applicables

La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

Par ailleurs, la hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 m à l'égout du toit.

IAU2 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

11-1 Les matériaux

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

11-2 Les toitures

Les constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de produits verriers ou de matériaux équivalents.

Les toitures-terrasse sont interdites. Elles sont toutefois autorisées pour les parties de bâtiment d'un seul niveau (RDC) et à condition qu'elles couvrent au maximum 20% de l'emprise au sol de la construction.

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles ne devront pas porter atteinte à l'harmonie visuelle du bâti. La pose de ces installations techniques en débords est interdite.

11-3 Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'une clôture constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,50 m.

IAU2 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**12-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables :

- pour les constructions nouvelles,
- pour les aménagements ou extensions qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (dont logement supplémentaire),
- pour les changements de destination des constructions existantes.

12-2 Dispositions applicables

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement, en plus du garage, pour les constructions destinées à l'habitation ;
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 25 mètres carrés de surface de plancher pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux ;
- dans le cadre d'opérations d'aménagement, à partir de 7 logements, une place de stationnement supplémentaire par logement devra être créée afin de réaliser du stationnement (parking visiteur) dans les espaces publics de l'opération ;
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

IAU2 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

20% du terrain doivent être traités en espace en pleine terre et plantés à raison d'un arbre par 200 m² de terrain non bâti. Les toitures végétalisées ne compteront pas dans ce calcul.

Ces espaces verts à créer à l'échelle de chaque projet devront conduire à créer une zone "verte" de transition de 5 m de profondeur minimum, en limite des zones agricole A (secteur Anc compris) et naturelle N. Ce "filtre végétal" sera constitué d'essences locales (arbres et arbustes) : les espaces verts devront y représenter au minimum 75 % de la surface concernée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places.

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5000 m² de terrain ou comportant 6 logements et plus, doivent comporter un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération.

Les essences mentionnées au document n°5f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

IAU2 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0,5.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IAUe

La zone IAUe correspond à un secteur de la commune destiné à accueillir un équipement public d'intérêt collectif : la salle des fêtes communale. Ses conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement et les orientations d'aménagement et de programmation figurant au document n° 3.

Conformément aux dispositions de l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la viabilisation (réalisation des voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement).

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

IAUe 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

IAUe 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (salle des fêtes...).

IAUe 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3-1-1 Définition : "VOIE DE DESSERTE"

La voie de desserte est celle qui donne accès au terrain.

Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et aux deux roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

3-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies nouvelles de desserte doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3) mentionnent également les conditions de desserte de ce secteur.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition : "ACCES"

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

3-2-2 Dispositions applicables

Les accès carrossables doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout nouvel accès direct individuel sera interdit sur la RD87 (rue de Fagnières) conformément aux dispositions figurant sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme (document n°4b). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3) mentionnent également les conditions d'accès de ce secteur.

IAUe 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.

En cas d'impossibilité technique avérée le rejet peut être admis dans le réseau de surface public.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

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

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues.

Les opérations d'aménagement devront prévoir des fourreaux de réserve en prévision du développement des communications numériques.

Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de fibre optique seront réalisés.

4-4 Déchets

Toutes les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

IAUe 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

IAUe 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent chapitre et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Disposition applicables

Les constructions doivent être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Cette marge peut être réduite ou même supprimée le long des voies piétonnes.

IAUe 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

Elles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Définition : "LIMITES SEPARATIVES"

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

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

7-3 Dispositions applicables

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en recul. En cas d'implantation en recul de la limite séparative, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à 3 m.

IAUe 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non Réglementé.

IAUe 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non Réglementé.

IAUe 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10-2 Définition : "HAUTEUR"

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

Quand la construction est implantée en limite de l'espace public, ou avec une façade au moins, dans une bande de terrain de 15 m pris à partir de l'alignement, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'espace public.

Définition : "NIVEAUX"

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Pour les constructions existantes, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

10-3 Dispositions applicables

La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

IAUe 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

11-1 Les matériaux

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

11-2 Les toitures

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles ne devront pas porter atteinte à l'harmonie visuelle du bâti. La pose de ces installations techniques en débords est interdite.

11-3 Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'une clôture constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,50 m.

IAUe 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être prévu et adapté aux caractéristiques des constructions et installations projetées.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

IAUe 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

20% du terrain doivent être traités en espace en pleine terre et plantés à raison d'un arbre par 200 m² de terrain non bâti. Les toitures végétalisées ne compteront pas dans ce calcul.

Ces espaces verts à créer à l'échelle de chaque projet devront conduire à créer une zone "verte" de transition de 5 m de profondeur minimum, en limite des zones agricoles A (secteur Anc compris). Ce "filtre végétal" sera constitué d'essences locales (arbres et arbustes) : les espaces verts devront y représenter au minimum 75 % de la surface concernée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places.

Un filtre végétal devra être aménagé entre la zone IAU2 contiguë et la zone IAUe afin d'assurer une intégration par le végétal du projet. Cet espace de "transition" pourra être utilisé en espace vert, ouvert au public.

Les essences mentionnées au document n°5f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

IAUe 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IIAU4

Caractère de la zone IIAU4

La zone IIAU4 correspond à une zone à urbaniser destinée à accueillir des activités et dont les équipements n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, la zone IIAU4 est concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (document 5e) dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

IIAU4 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation et utilisation du sol à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à la création des réseaux destinés à l'équipement de la zone ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme et hors exceptions prévues par ses dispositions, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A26.

IIAU4 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont nécessaires à la réalisation des réseaux destinés à l'équipement de la zone ou la création des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IIAU4 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

Non réglementé.

IIAU4 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

IIAU4 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

IIAU4 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent chapitre et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées selon un recul de 10 m minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques.

En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme et hors exceptions prévues par ses dispositions, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A26.

IIAU4 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

Elles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Définitions : "TERRAIN"

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

Définitions : "LIMITES SEPARATIVES"

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes constituent des limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

7-3 Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 5 m.

IIAU4 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

IIAU4 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

IIAU4 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

IIAU4 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

IIAU4 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

IIAU4 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés repérés au document graphique sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les essences mentionnées au document n°5f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

IIAU4 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

IIAU4 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures et les réseaux de communications électroniques (numériques) devront être adaptés aux besoins des constructions et installations projetées.



TITRE IV

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

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

Elle comprend :

- un secteur Acim correspondant au cimetière communal
- un secteur Anc : agricole non constructible

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

La zone A est concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (document n°5e), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

La zone A est soumise à l'aléa moyen de mouvement de terrain, reporté sur le document graphique du Règlement d'Urbanisme (document n°4c) et sur le plan des contraintes (document n°5e).

A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme et hors exceptions prévues par ses dispositions, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A26.

A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hormis dans les secteurs Acim et Anc, sont admis en zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve d'être localisées à proximité des bâtiments d'exploitation et construites postérieurement à ces derniers ;
- la construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 m de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent, pour autant que ces activités restent accessoires par rapport à l'exploitation agricole proprement dite ;
- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone ;
- les aérogénérateurs et les pylônes à condition qu'ils soient implantés à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant de limiter les nuisances incompatibles avec le voisinage ;

- l'ouverture des carrières et les installations et constructions qui leur sont liées, à condition qu'à l'issue de l'exploitation, le site soit rendu compatible à une remise en état agricole et naturelle ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole ;
- dans le secteur soumis à un aléa moyen de mouvement de terrain (voir carte des contraintes – document n°5e) : les constructions et installations sont admises sous réserve de prendre les mesures adaptées au risque (sécurisation du site, adaptation des constructions à la nature du sol,...).

En secteur Acim et Anc, sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Acim, sont également autorisées les installations et constructions à condition d'être liées à l'équipement et au fonctionnement du cimetière, ainsi que les aires de stationnement à condition d'être liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur Acim.

En secteur Anc, sont également autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole.

A 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Définition : "VOIE DE DESSERTE"

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et aux deux roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

Définition : "ACCES"

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

3-2 Disposition applicable

Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

Les accès carrossables doivent être adaptés à la circulation des véhicules agricoles et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

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

En cas d'insuffisance du réseau public de distribution, les constructions doivent être alimentées par captage, forage ou puits particulier, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

4-2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

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

En fonction de la destination des constructions envisagées, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues.

A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

Sauf disposition contraire figurant aux documents graphiques, toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 m comptés à partir de la limite de l'emprise et par rapport aux emprises publiques.

L'extension des constructions ne respectant pas les dispositions du présent article est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant à condition de ne pas aggraver la non conformité de ce dernier.

En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme et hors exceptions prévues par ses dispositions, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A26.

Dans le secteur Aclm exclusivement :

Le long des voies et emprises publiques, toute construction doit être implantée à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

Elles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Définitions : "TERRAIN"

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

Définitions : "LIMITES SEPARATIVES "

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains limitrophes.

7-3 Disposition applicable

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance de tout point de la construction la plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la dite construction avec un minimum de 3 m.

Dans le secteur Acim exclusivement :

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en recul.

En cas de recul, la distance de tout point de la construction la plus proche de la limite séparative doit être d'un minimum de 1 m.

A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10-2 Définition : "HAUTEUR"

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

Définition : "NIVEAUX"

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

10-3 Règle applicable

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des autres constructions n'est pas réglementée.

Dans le secteur Acim exclusivement :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 m au faitage.

A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

11-1 Les matériaux

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

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

11-2 Les toitures

Les constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de produits verriers ou de matériaux équivalents.

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles ne devront pas porter atteinte à l'harmonie visuelle du bâti. La pose de ces installations techniques en débords est interdite.

11-3 Les clôtures

Les clôtures liées à une habitation doivent être constituées soit :

- de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie ;
- de haies vives doublées ou non d'un grillage, dans les conditions fixées à l'article A 13.

Elles peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ne sont pas réglementées.

En secteur Acim, les clôtures ne sont pas réglementées.

A 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les installations et les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'une insertion paysagère.

Les espaces boisés classés repérés au document graphique sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les essences mentionnées au document n° 5f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

En l'absence de grilles, grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie, les clôtures devront être constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places.

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

**LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES**

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

La zone N est une zone de protection stricte des espaces naturels et forestiers de la commune intégrant une partie du périmètre de la ZNIEFF de type II (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) de la vallée de la Marne de Vitry-le-François à Epernay.

Elle comprend néanmoins les secteurs :

- Ne, correspondant à la gare de péage de l'autoroute A26 ;
- Nh, correspondant à la bande de terrain urbanisée, située chemin des Jardins ;
- NI, correspondant aux espaces naturels à vocation d'équipements de loisirs ;

En outre, un secteur spécifique (■ - aplat violet sur les plans) soumis au risque d'inondation tel que définit par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Marne pour les communes de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

La zone N est concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (document n°5e), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont également interdites toute construction, travaux ou aménagement non adaptés à la gestion des milieux humides (exhaussement, affouillements, remblaiements, drainages...).

En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme et hors exceptions prévues par ses dispositions, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A26.

Dans le secteur Nh, sont également interdits :

- les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone.

N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

Dans le secteur (■ - aplat violet sur les plans) soumis au risque d'inondation, les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé s'appliquent.

Dans l'ensemble de la zone :

- les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur Ne :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité de l'autoroute A26 et de sa gare de péage ;

Dans le secteur Nh exclusivement et sous condition d'une bonne insertion paysagère :

- les constructions destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances ;
- les constructions nécessaires à l'extension des activités existantes ;
- la reconstruction à l'identique, après sinistre, des bâtiments existants.

Dans le secteur NI exclusivement :

- les installations, constructions et les aires de jeux à condition d'être liées à une activité de sports, loisirs ou détente et de s'insérer harmonieusement dans leur environnement ;
- les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur NI.

N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Définition : "VOIE DE DESSERTE"

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et aux deux roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

Définition : "ACCES"

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

3-2 Disposition applicable

Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

3-3 Voies de circulation à conserver :

Les voies de circulation (sentiers, ...) repérées aux documents graphiques n°4b et n°4c du règlement d'urbanisme devront être conservés en application de l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le cheminement existant.

N 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

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

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau doit s'effectuer par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité technique par le plus petit nombre de points d'eau, conformément à la réglementation en vigueur.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, en cas de présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions devront y être raccordées.

4-2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

En fonction de la destination des constructions envisagées, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues.

N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme et hors exceptions prévues par ses dispositions, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A26.

Dans le secteur Ne exclusivement :

L'implantation à l'alignement est autorisée.

Dans le secteur Nh exclusivement :

Le long du chemin des Jardins, toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 m.

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non conformité de ce dernier.

La reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article est autorisée.

Dans le secteur NI exclusivement :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

Elles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Définitions : "TERRAIN"

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

Définitions : "LIMITES SEPARATIVES"

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes constituent des limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

7-3 Dispositions applicables

Dans les secteurs Nh et NI exclusivement :

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en recul.

En cas de recul, la distance de tout point de la construction la plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la dite construction avec un minimum de 3 m.

Dans le secteur Ne :

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en recul.

En cas de recul, la distance de tout point de la construction la plus proche de la limite séparative doit être d'un minimum de 1 m.

N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8-2 Dispositions applicables

Dans le secteur Nh exclusivement :

Les constructions à destination d'habitations, non contiguës sur une même propriété, doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance supérieure ou égale à la hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Cette distance peut être réduite en cas de changement de destination d'un bâtiment existant sous réserve de ne pas créer de nouvelles unités de logements.

N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-2 Définition : "EMPRISE AU SOL"

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut des bâtiments et des constructions (terrasse de plus de 0,60 m de haut, piscine, etc.).

9-3 Disposition applicable

Dans le secteur Nh exclusivement :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 80% maximum.

N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

10-2 Définition : "HAUTEUR"

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

Quand la construction est implantée en limite de l'espace public, ou avec une façade au moins, dans une bande de terrain de 15 m pris à partir de l'alignement, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'espace public.

10-3 Dispositions applicables

Dans le secteur Nh exclusivement :

La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

Par ailleurs, la hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 m à l'égout du toit.

Dans le secteur NI exclusivement :

La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faitage.

N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

11-1 Les matériaux

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

11-2 Les toitures

Les constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de produits verriers ou de matériaux équivalents.

Les toitures-terrasse sont interdites. Elles sont toutefois autorisées pour les parties de bâtiment d'un seul niveau (RDC) et à condition qu'elles couvrent au maximum 20% de l'emprise au sol de la construction.

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles ne devront pas porter atteinte à l'harmonie visuelle du bâti. La pose de ces installations techniques en débords est interdite.

11-3 Les clôtures

Dans le secteur Nh exclusivement :

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2m et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'une clôture constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,50 m.

Dans les secteurs Ne et NI, les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas.

Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ne sont réglementées.

N 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Champ d'application

Cette obligation est applicable :

- aux constructions nouvelles,

- aux aménagements ou extensions qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (dont logement supplémentaire),
- aux changements de destination des constructions existantes.

12-2 Dispositions applicables

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dans le secteur Nh exclusivement :

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement, en plus du garage, pour les constructions destinées à l'habitation ;
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

N 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés repérés au document graphique sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les essences mentionnées au document n° 5f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

Dans le secteur Nh exclusivement :

Pour chaque opération, 20% du terrain doivent être traités en espace en pleine terre et plantés à raison d'un arbre par 200 m² de terrain non bâti. Les toitures végétalisées ne compteront pas dans ce calcul.

Dans le secteur Nh et Ni exclusivement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places.

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.