



SARRY

POS approuvé le : 28 juin 1988

<i>Mis à jour</i>	<i>Modifié</i>	<i>Révisé</i>
	30/09/2003	
10/03/2005		
		26/02/2008
	17/09/2012	
	23/05/2016	

*Vu : pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Sarry en date du **23 mai 2016** approuvant la modification simplifiée du PLU*

Le Maire

Hervé MAILLET

Plan Local d'Urbanisme

règlement d'urbanisme littéral

4.a

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de Sarry.

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 à partir du 1er juillet 2007:**
 - 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...
- 3. Le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 et L.313-2 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.**
- 5. Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent P.L.U. 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 P.L.U. 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. Par délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.**

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières :

1. Les zones urbaines dites "zones U"

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

Les zones urbaines comprennent :

- la zone U1 correspondant au centre ancien de Sarry,
- la zone U2, zone mixte à vocation dominante d'habitat, correspondant aux quartiers pavillonnaires,
- la zone U3, zone spécialisée destinée à l'accueil des équipements éducatifs, sportifs et de loisirs.

Ces zones urbaines comprennent les secteurs suivants :

- le 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
- le secteur (■) - trame à points moutarde sur les plans) soumis à une forte susceptibilité de présence de cavités souterraines.

2. Les zones à urbaniser dites "zones AU"

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

Les zones à urbaniser sont différenciées selon les capacités des voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leur périphérie.

Les zones à urbaniser comprennent :

- La zone IAU2, dont la vocation est identique à celle de la zone U2, et la zone IAU3, dont la vocation est proche de celle de la zone U3, où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
- Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans laquelle les constructions sont autorisées.
- Les zones IIAU2 dont les vocations sont identiques à celles des zones U2 et IIAU4 destinée à devenir U4 zone d'activités économiques et où les voies et réseaux publics sont inexistantes ou insuffisants. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

Ces zones à urbaniser comprennent les secteurs suivants :

- le 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
- le secteur (■) - trame à points moutarde sur les plans) soumis à une forte susceptibilité de présence de cavités souterraines.

3. Les zones agricoles dites "zones A"

Sont classés en zone agricole les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Un secteur de la zone A (Ab) peut faire l'objet d'aménagement pour l'accueil de caravanes.

Ces zones agricoles comprennent les secteurs suivants :

- le 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 (■ - trame à points moutarde sur les plans) est soumis à une forte susceptibilité de présence de cavités souterraines.
- un secteur (■ - trame à points marron sur les plans) est soumis à un aléa fort de mouvement de terrain.

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

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

- soit de la qualité des sites, 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.

Les zones naturelles comprennent

un secteur Nh où est admis le changement de destination des constructions et leur extension modérée,

un secteur N(p), protégé pour des raisons écologiques.

Ces zones naturelles comprennent les secteurs suivants :

- le 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
- le secteur (■ - trame à points moutarde sur les plans) soumis à une forte susceptibilité de présence de cavités souterraines.

Peuvent se superposer à ces différentes zones :

- 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 autorisation ;
- des éléments de patrimoine paysager protégés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme dans lesquels le permis de démolir est obligatoire ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L 123-1-8° 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.

ARTICLE 4 – ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

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

Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- l'aménagement d'un quartier à vocation dominante d'habitat au lieu-dit Chemin de Moncetz (classé en 1AU2),
- l'aménagement du poumon vert à Saint-Thiebeaux (classé en 1AU3) ,
- l'aménagement de quatre secteurs de superficie limitée de zone 1AU2.

ARTICLE 5 – 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 dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'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 existantes, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles aux dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U1

La zone U1 correspond au centre ancien aggloméré de Sarry.

Elle comprend :

- ♦ le 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.

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 un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

U1 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- 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 carrières ;
- les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de matériaux et de déchets sauf ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol concernant une superficie supérieure à 50m², non liés à une autre occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

Sont admis :

- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la proximité est nécessaire à la vie des habitants et utilisateurs de la zone, et dont la vocation est compatible avec celle d'un centre urbain, sont admises à condition :
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage,

- que les nuisances et les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel et à la zone d'implantation,
 - qu'en cas de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- l'extension, l'adaptation ou la réfection des dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation ;
 - les garages collectifs de caravanes s'ils intègrent des bâtiments existants.

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier. Les travaux ayant pour objet de modifier, porter atteinte ou détruire ces éléments remarquables doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée si les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect de cet élément remarquable ou soumise à des conditions particulières.

En outre, dans le secteur ( - aplaat violet sur les plans) soumis au risque d'inondation, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Marne pour les communes de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne approuvé s'appliquent.

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 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.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

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

Chaque terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile à une même voie de desserte, à moins que ce terrain ne dispose d'un linéaire de façade supérieur à 20 m.

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 Faux 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 Faux 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 (notamment exigüité du terrain) 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 enterrés ou non apparents sur les façades.

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.

U1 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Implantation par rapport aux voies

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 en limite ou avec un recul minimum de 3 m par rapport aux voies.

L'extension des bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

7-2 Définition

Limites séparatives

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 15 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 15 m comptés à partir de l'alignement, 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 la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m. Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale dans l'un des cas suivants :

- soit que la construction projetée est implantée sur la limite séparative latérale la mieux exposée de façon à limiter l'ombre portée sur le terrain voisin.
- soit qu'il existe déjà une construction de même nature édifiée en limite séparative sur le terrain voisin ; la construction est alors possible contre l'immeuble préexistant sans pour autant dépasser la longueur ni la hauteur de celui-ci.

Dans ces cas, la distance de tout point du bâtiment le plus proche des autres limites séparatives doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m.

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- lorsque leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut et ce dans une marge de 3 m par rapport aux limites séparatives ;

- l'implantation des bâtiments d'exploitation agricole en limites séparatives est libre à condition qu'il n'en résulte pas une privation excessive d'ensoleillement sur le terrain voisin.

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

L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur un même terrain n'est pas réglementée.

U1 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

U1 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.

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.

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 Disposition applicable

La hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux, avec au maximum R+1+combles aménageables.

La hauteur des constructions est limitée en tous points à 10 m au faîtage et à 7 m à l'égout du toit.

U1 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 de couleur terre cuite naturelle ou d'ardoises. Les produits verriers et similaires (matériaux de synthèse) sont admis pour les vérandas et les dispositifs visant à l'utilisation de l'énergie solaire.

Les versants des toitures doivent obligatoirement être constitués d'une pente comprise entre 30% et 100%. Dans le cas de l'extension des constructions existantes, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures-terrasses ne sont admises que pour les parties de bâtiment, d'un seul niveau, et à condition qu'elles couvrent au maximum 20% de la construction. Elles peuvent alors être végétalisées.

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 doivent être positionnées parallèlement au plan de la toiture sans pouvoir dépasser de plus de 0,30 m.

11-3 Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,50 m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m surmonté d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent avoir une hauteur totale inférieure ou égale à 2,50 m.
- quand le linéaire de clôture sur rue excède 30 m, il est admis que la clôture sur rue soit 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 le secteur ( - aplat violet sur les plans) soumis au risque d'inondation en application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé, les clôtures, les soutènements et mouvements de sols ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

11-4 Les murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme à la règle ci-dessus.

U1 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement 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 50 mètres carrés de surface de plancher pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux.
- Pour utilisations et occupations du sol, 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.

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

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 peuvent être comptabilisées dans ce calcul.

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

U1 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U2

La zone U2 est une zone d'habitat essentiellement pavillonnaire.

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 (■ - trame à points moutarde sur les plans) soumis à un aléa mouvement de terrain (cavités souterraines).

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 un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

U2 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- 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 carrières ;
- les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de matériaux et de déchets sauf ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sol concernant une superficie supérieure à 50m² non liés à une autre occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

Sont admis :

- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la proximité est nécessaire à la vie des habitants et utilisateurs de la zone, et dont la vocation est compatible avec celle d'une zone urbaine, sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage,
 - que les nuisances et les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel et à la zone d'implantation,
 - qu'en cas de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- l'extension, l'adaptation ou la réfection des dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation ;
 - les garages collectifs de caravanes s'ils intègrent des bâtiments existants ;
 - les pylônes s'ils viennent en remplacement de pylônes devenus dangereux ou usagés.

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier. Les travaux ayant pour objet de modifier, porter atteinte ou détruire ces éléments remarquables doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée si les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect de cet élément remarquable ou soumise à des conditions particulières.

En outre, dans le secteur (■ - aplat violet sur les plans) soumis au risque d'inondation, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Marne pour les communes de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne approuvé s'appliquent.

Dans le secteur (■ - trame à points moutarde sur les plans) soumis à une forte susceptibilité de présence de cavités souterraines, les constructions et installations sont admises sous réserve de prendre les mesures adaptées au risque, à savoir la sécurisation du site ou l'adaptation des constructions à la nature du sol.

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 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.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

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

Chaque terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile à une même voie de desserte, à moins que ce terrain ne dispose d'un linéaire de façade supérieur à 20 m.

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

3-3 Voirie

3-3-1 Voies nouvelles

La largeur d'emprise des voies nouvelles est au minimum de :

- 6 m pour la desserte de 3 à 10 logements ;
- 8 m pour la desserte de plus de 10 logements.

Les voies existantes qui n'atteignent pas les normes précédentes doivent tendre vers celles-ci au fur et à mesure de la réalisation de projets nouveaux.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

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 (notamment exigüité du terrain) 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 enterrés ou non apparents sur les façades.

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 réglementée.

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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

6-2 Règle générale

Les constructions doivent être édifiées à 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 ou autre emprise publique.

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction à usage d'habitation déjà implantée à moins de 5 m de l'emprise de la voie, cette addition peut être autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

6-3 Règle particulière

Sans objet

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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

7-2 Définition

Limites séparatives

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

L'implantation est autorisée soit :

- d'une limite séparative de propriété à l'autre,
- sur une seule limite séparative,
- en recul vis à vis de la limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en recul de la limite séparative, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de cette limite doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m. La hauteur du bâtiment est définie selon la définition présente à l'article 10 du règlement de zone.

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

Les constructions 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 4 m. Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio, éloignement d'une dépendance, etc.).

U2 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, etc.).

9-2 Disposition applicable

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de :

- 50% maximum pour les terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m² ;
- 250 m² maximum pour les terrains dont la superficie est comprise entre 500 m² et 625 m² ;
- 40% maximum pour les terrains de superficie supérieure à 625 m² .

9-3 Disposition particulière

Les constructions à destination agricole ne sont pas soumises à la règle d'emprise au sol.

U2 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.

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.

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

Les constructions à destination d'habitation peuvent comporter au maximum deux niveaux soit un rez-de-chaussée et un étage, soit un rez-de-chaussée et des combles aménageables. La hauteur de ces constructions est au maximum de 7 m à l'égout des toits.

La hauteur des constructions à destination artisanale ou commerciale est au maximum de 7 m à l'égout des toits.

La hauteur maximum au faîtage de toute construction est de 10 m.

U2 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 de couleur terre cuite naturelle, d'ardoises. Les produits verriers et similaires (matériaux de synthèse) sont admis pour les vérandas et les dispositifs visant à l'utilisation de l'énergie solaire.

Les versants des toitures doivent obligatoirement être constitués d'une pente comprise entre 30% et 100%. Dans le cas de l'extension des constructions existantes, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures-terrasses ne sont admises que pour les parties de bâtiment, d'un seul niveau, et à condition qu'elles couvrent au maximum 20% de la construction. Elles peuvent alors être végétalisées.

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 doivent être positionnées parallèlement au plan de la toiture sans pouvoir dépasser de plus de 0,30 m.

11-3 Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m surmonté d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent avoir une hauteur totale inférieure ou égale à 2,50 m.

Quand le linéaire de clôture sur rue excède 30 m, il est admis que la clôture sur rue soit 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 le secteur ( - aplats violets sur les plans) soumis au risque d'inondation en application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé, les clôtures, les soutènements et mouvements de sols ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

U2 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum :

Constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement extérieures par logement pour les constructions destinées à l'habitation. Ces places doivent être localisées, sauf impossibilité induite par la configuration du terrain, sur l'espace privatif.
- 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement pour les ensembles d'habitation de plus de 6 logements (lotissements, permis groupés, logements individuels et collectifs) accessibles à partir des voies ouvertes à la circulation publique (places visiteurs). Toute tranche partielle engendre la création d'une place.
-

Les obligations ci-dessus ne s'appliquent pas pour les logements mentionnés au 9° alinéa de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre.

Constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface de plancher. Toute tranche partielle engendre la création d'une place.

Autres destinations de constructions ou occupations et utilisations du sol :

Le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature des projets.

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

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 peuvent être comptabilisées dans ce calcul.

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°5.g (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait obstacle ni à une recomposition de l'espace, ni à sa réduction

pour un motif d'intérêt général ni au remplacement ou au déplacement des éléments boisés.

U2 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol de la zone U2 est fixé à 0,50.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U3

La zone U3 est réservée aux équipements éducatifs, sportifs et de loisirs.

La zone comprend en outre :

- ♦ 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.

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 un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

U3 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à destination hôtelière ;
- les constructions à destination de bureaux et de commerces ;
- les constructions à destination artisanales et industrielles ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- les constructions à destination agricole ;
- les aérogénérateurs ;
- les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ;
- les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- les carrières ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de déchets sauf les installations gérées par le service public concerné.

U3 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone.

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier. Les travaux ayant pour objet de modifier, porter atteinte ou détruire ces éléments remarquables doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra

être refusée si les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect de cet élément remarquable ou soumise à des conditions particulières.

En outre, dans le secteur (■ - aplat violet sur les plans) soumis au risque d'inondation, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Marne pour les communes de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne approuvé s'appliquent.

U3 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.

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.

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.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

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 Disposition applicable

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

U3 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 Faux 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 Faux 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.

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.

U3 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

U3 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions sont autorisées à condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

U3 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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et 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.

Limites séparatives

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 Dispositions applicables

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait d'une ou des limites séparatives selon un recul minimum de 3 m ;
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que leur hauteur au point le plus haut ne dépasse pas 3,50 m, dans une bande de 3 m par rapport à la limite séparative, ou qu'elles s'inscrivent dans le gabarit d'une construction préexistante implantée elle-même en limite du terrain voisin.

U3 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

U3 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

U3 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.

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.

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.

10-3 Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation est limitée à 2 niveaux, soit R+combles aménageables, et ne peut être supérieure à 3,50 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation est limitée à 12 m au faîtage sauf si des caractéristiques techniques et fonctionnelles imposent une hauteur plus élevée.

U3 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 destinées à l'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de produits verriers ou matériau les imitant. Les toitures-terrasses

sont interdites. Toutefois, elles sont autorisées pour les parties de bâtiment, d'un seul niveau, et à condition qu'elles couvrent au maximum 20% de la construction. Elles peuvent alors être végétalisées.

11-3 Clôtures

Dans le secteur (■ - aplat violet sur les plans) soumis au risque d'inondation en application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé, les clôtures, les soutènements et mouvements de sols ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

U3 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature des constructions et des installations.

U3 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées et plantées.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres doivent avoir au moins 2 m de haut au moment de leur plantation. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

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

U3 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IAU2

La zone IAU2 correspond à une zone à vocation dominante d'habitat dont les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement et les orientations particulières figurant au document n° 3.

La zone comprend en outre :

- ♦ 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.

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 un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

IAU2 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- les constructions destinées au stationnement des véhicules ;
- 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 installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- les carrières ;
- les garages en bande de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- 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 véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les dépôts de matériaux et de déchets sauf ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol concernant une superficie supérieure à 50m², non liés à une autre occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

Sont admis :

- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la proximité est nécessaire à la vie des habitants et utilisateurs de la zone, et dont la vocation est compatible avec celle d'une zone urbaine, sont admises à condition :
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage,
 - que les nuisances et les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel et à la zone d'implantation,
 - qu'en cas de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les pylônes s'ils viennent en remplacement de pylônes devenus dangereux ou usagés.

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier. Les travaux ayant pour objet de modifier, porter atteinte ou détruire ces éléments remarquables doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée si les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect de cet élément remarquable ou soumise à des conditions particulières.

En outre, dans le secteur (■ - aplat violet sur les plans) soumis au risque d'inondation, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Marne pour les communes de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne approuvé s'appliquent.

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 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.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

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

Chaque terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile à une même voie de desserte, à moins que ce terrain ne dispose d'un linéaire de façade supérieur à 20 m.

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

3-3 Voirie

La largeur d'emprise des voies nouvelles est au minimum de :

- 6 m pour la desserte de 3 à 10 logements ;
- 8 m pour la desserte de plus de 10 logements.

Les voies existantes qui n'atteignent pas les normes précédentes doivent tendre vers celles-ci au fur et à mesure de la réalisation de projets nouveaux.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

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 Faux 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 Faux 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 enterrés ou non apparents sur les façades.

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 telle 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

6-2 Règle générale

Les constructions doivent être édifiées à 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 ou autres emprises publiques.

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction à usage d'habitation déjà implantée à moins de 5 m de l'emprise de la voie, cette addition peut être autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

6-3 Règle particulière

A défaut d'indication particulière portée aux plans, le long de la R.N. 44, les constructions à destination d'habitation doivent respecter un recul minimum de 100 m comptés à partir de l'axe de la voie et 75m pour les autres constructions non définies au 2^{ème} et 3^{ème} alinéas de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

7-2 Définition

Limites séparatives

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

L'implantation est autorisée soit :

- d'une limite séparative de propriété à l'autre,
- sur une seule limite séparative,
- en recul vis à vis de la limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en recul de la limite séparative, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de cette limite doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m. La hauteur du bâtiment est définie selon la définition présente à l'article 10 du règlement de zone.

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

Les constructions 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 4 m. Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio, éloignement d'une dépendance, etc.)

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, etc.).

9-2 Disposition applicable

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de :

- 50% maximum pour les terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m² ;
- 250 m² maximum pour les terrains dont la superficie est comprise entre 500 m² et 625 m² ;
- 40% maximum pour les terrains de superficie supérieure à 625 m² ;

9-3 Disposition particulière

Les constructions à destination agricole ne sont pas soumises à la règle d'emprise au sol.

IAU2 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.

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.

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

Les constructions à destination d'habitation peuvent comporter au maximum deux niveaux soit un rez-de-chaussée et un étage, soit un rez-de-chaussée et des combles aménageables.

Les constructions à destination d'habitation comportant plus de trois logements peuvent comporter au maximum trois niveaux soit un rez-de-chaussée, plus un étage et des combles aménageables.

La hauteur maximum à l'égout du toit de toute construction est de 7m.

La hauteur maximum au faîtage de toute construction est de 10 m.

IAU2 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 de couleur terre cuite naturelle, d'ardoises. Les produits verriers et similaires (matériaux de synthèse) sont admis pour les vérandas et les dispositifs visant à l'utilisation de l'énergie solaire.

Les versants des toitures doivent obligatoirement être constitués d'une pente comprise entre 30% et 100%. Dans le cas de l'extension des constructions existantes, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures-terrasses ne sont admises que pour les parties de bâtiment, d'un seul niveau, et à condition qu'elles couvrent au maximum 20% de la construction. Elles peuvent alors être végétalisées.

Les installations techniques liées à la récupération 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 doivent être positionnés parallèlement au plan de la toiture sans pouvoir dépasser de plus de 0,30 m.

11-3 Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m surmonté d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent avoir une hauteur totale inférieure ou égale à 2,50 m.

Quand le linéaire de clôture sur rue excède 30 m, il est admis que la clôture sur rue soit 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 le secteur ( - aplat violet sur les plans) soumis au risque d'inondation en application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé, les clôtures, les soutènements et mouvements de sols ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

IAU2 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum :

Constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement extérieures par logement pour les constructions destinées à l'habitation. Ces places doivent être localisées sauf impossibilité induite par la configuration du terrain sur l'espace privatif.
- 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement pour les ensembles d'habitations de plus de 6 logements (lotissements, permis groupés, logements individuels et collectifs) accessibles à partir des voies ouvertes à la circulation publique (places visiteurs). Toute tranche partielle engendre la création d'une place.

Les obligations ci-dessus ne s'appliquent pas pour les logements mentionnés au 9° alinéa de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre.

Constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface de plancher. Toute tranche partielle engendre la création d'une place.

Autres destinations de constructions ou occupations et utilisations du sol :

Le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature des projets.

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

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 peuvent être comptabilisées dans ce calcul.

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5 000 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° 5.g (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait obstacle ni à une recomposition de l'espace, ni à sa réduction pour un motif d'intérêt général ni au remplacement ou au déplacement des éléments boisés.

IAU2 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol de la zone IAU2 est fixé à 0,50.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AU3

La zone 1AU3 est réservée aux équipements éducatifs, de détente et de loisirs. Ses conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement et les orientations particulières figurant au document n° 3.

La zone comprend en outre 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.

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 un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

1AU3 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à destination hôtelière ;
- les constructions à destination de bureaux et de commerces ;
- les constructions à destination artisanales et industrielles ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- les constructions à destination agricole ;
- les aérogénérateurs ;
- les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12m au dessus du sol ;
- les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- les carrières ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de déchets sauf les installations gérées par le service public concerné.

1AU3 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- Les aires de jeux et de détente à l'exception des terrains et plateaux sportifs, ouvertes au public ainsi que les constructions, installations, aires de stationnement liées à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et toutes les constructions qui leur sont liées.
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone.

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier. Les travaux ayant pour objet de modifier, porter atteinte ou détruire ces éléments remarquables doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée si les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect de cet élément remarquable ou soumise à des conditions particulières.

En outre, dans le secteur ( - aplac violet sur les plans) soumis au risque d'inondation, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Marne pour les communes de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne approuvé s'appliquent.

1AU3 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.

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.

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.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

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 Disposition applicable

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

1AU3 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.

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.

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.

1AU3 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

1AU3 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions sont autorisées à condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

1AU3 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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et 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.

Limites séparatives

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 Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait d'une ou des limites séparatives selon un recul minimum de 3 mètres ;
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que leur hauteur au point le plus haut ne dépasse pas 3,50 mètres, dans une bande de 3 mètres par rapport à la limite séparative, ou qu'elles s'inscrivent dans le gabarit d'une construction préexistante implantée elle-même en limite du terrain voisin.

1AU3 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

1AU3 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

1AU3 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.

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.

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.

10-3 Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation est limitée à 2 niveaux, soit R+combles aménageables, et ne peut être supérieure à 3,50 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation est limitée à 12 mètres au faîtage sauf si des caractéristiques techniques et fonctionnelles imposent une hauteur plus élevée.

1AU3 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 destinées à l'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de produits verriers ou matériau les imitant. Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois, elles sont autorisées pour les parties de bâtiment, d'un seul niveau, et à condition qu'elles couvrent au maximum 20% de la construction. Elles peuvent alors être végétalisées.

11-3 Clôtures

Dans le secteur ( - apt violet sur les plans) soumis au risque d'inondation en application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé, les clôtures, les soutènements et mouvements de sols ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

1AU3 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature des constructions et des installations.

1AU3 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées et plantées.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres doivent avoir au moins 2 m de haut au moment de leur plantation. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait obstacle ni à une recomposition de l'espace, ni à sa réduction pour un motif d'intérêt général ni au remplacement ou au déplacement des éléments boisés.

1AU3 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IIAU2

La zone IIAU2 correspond à une zone à urbaniser à dominante d'habitat 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.

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 un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

IIAU2 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation et utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 et des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IIAU2 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- l'extension limitée à 30% de la surface de plancher existante sur le terrain et dans la limite de 50 m², l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement global futur de la zone et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier. Les travaux ayant pour objet de modifier, porter atteinte ou détruire ces éléments remarquables doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée si les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect de cet élément remarquable ou soumise à des conditions particulières.

IIAU2 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

Non réglementé.

IIAU2 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

IIAU2 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

IIAU2 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indication particulière portée aux plans, le long de la R.N. 44, les constructions à destination d'habitation doivent respecter un recul minimum de 100 m comptés à partir de l'axe de la voie et 75m pour les autres constructions non définies au 2^{ème} et 3^{ème} alinéas de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

L'extension des bâtiments ne respectant pas ces dispositions est autorisée à condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

IIAU2 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait d'une ou des limites séparatives selon un recul minimum de 3 m ;
- soit en limites séparatives à condition que leur hauteur au point le plus haut ne dépasse pas 3,50 m, dans une bande de 3 m par rapport à la limite séparative, ou qu'elles s'inscrivent dans le gabarit d'une construction préexistante implantée elle-même en limite du terrain voisin.

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

IIAU2 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

IIAU2 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

IIAU2 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

IIAU2 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

IIAU2 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

IIAU2 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

IIAU2 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS RELATIVES A 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.

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 un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

IIAU4 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions agricoles destinées à l'élevage ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à destination d'entrepôts ;
- les aérogénérateurs et les pylônes ;
- les installations classées soumises à autorisation et les carrières ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions.

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

Sont admis :

- l'extension des constructions destinées à l'habitation à condition que la superficie de celle-ci ne dépasse pas 30 m² de surface de plancher ;
- les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public ;
- les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation et au gardiennage des constructions et installations autorisées sur le terrain.

IIAU4 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 sur lequel est projetée la construction.

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.

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 en impasse d'une longueur de plus de 200 m doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids-lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

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

3-2-2 Disposition applicable

Les accès carrossables doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

IIAU4 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.

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.

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.

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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

Les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

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

6-3 Règle particulière

A défaut d'indication particulière portée aux plans, le long de la R.N. 44, les constructions à destination d'habitation doivent respecter un recul minimum de 100 m comptés à partir de l'axe de la voie et 75m pour les autres constructions non définies au 2^{ème} et 3^{ème} alinéas de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et 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.

Limites séparatives

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 :

- 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.

Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une limite de la zone, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative avec un recul minimum de 10 m.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance supérieure ou égale à 5 m.

IIAU4 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 constructions à la surface du terrain.

9-2 Disposition applicable

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 60% maximum.

IIAU4 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.

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.

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 destinées à l'habitation est limitée à 2 niveaux, soit R+1 ou R+combles aménageables, et ne peut être supérieure à 8 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation est limitée à 15 m au faîtage sauf si des caractéristiques techniques et fonctionnelles liées à l'activité imposent une hauteur plus élevée.

IIAU4 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 destinées à l'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de produits verriers ou matériau les imitant. Les toitures-terrasses sont interdites. Toutefois, elles sont autorisées pour les parties de bâtiment, d'un seul niveau, et à condition qu'elles couvrent au maximum 20% de la construction. Elles peuvent alors être végétalisées.

11-3 Les surfaces de stockage

Les stockages et les surfaces qui leur sont affectées ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur le terrain doivent y contribuer.

11-4 Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'un grillage de type "panneaux de grillage rigide".

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 3 m, sauf nécessité liée à l'activité exercée sur le terrain. Dans ce cas, les clôtures doivent être doublées de haies végétales dont la hauteur sera au minimum de 1,60 m au minimum, 3 ans après la fin de l'édification de la clôture.

IIAU4 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement 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 50 m² de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux ;
- 3 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface de plancher pour les constructions destinées au commerce ;
- 3 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 80 m² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat.

Pour utilisations et occupations du sol, 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.

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

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées et plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées avec des éléments de végétalisation dont au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les marges de recul en limite de zone doivent être végétalisées et plantées à raison d'un arbre par 50 m².

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

IIAU4 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

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

La zone comprend :

- ♦ Le secteur Ab correspond au terrain d'accueil permanent des gens du voyage.

La zone comprend en outre des secteurs soumis à aléas et contraintes :

- ♦ un secteur ( - aplats violets 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 ( - trame à points moutarde sur les plans) soumis à une forte susceptibilité de présence de cavités souterraines.
- ♦ le secteur ( - aplats marrons sur les plans) soumis à un aléa fort de mouvement de terrains.

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 un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

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.

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

Sont admis :

- les constructions destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une superficie maximum de 300 m² de surface de plancher par exploitation agricole ou par établissement ;
- l'aménagement de gîtes ruraux à condition qu'ils soient intégrés ou situés à proximité des bâtiments d'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient intégrées au site et au paysage ;
- 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 ;
- les installations classées liées à l'activité de l'exploitation agricole, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles s'implantent à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant ainsi de limiter au maximum 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 ou naturelle ;

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils s'intègrent au site et au paysage ;
- à l'intérieur du secteur Ab, les terrains aménagés pour l'accueil des caravanes.

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier. Les travaux ayant pour objet de modifier, porter atteinte ou détruire ces éléments remarquables doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée si les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect de cet élément remarquable ou soumise à des conditions particulières.

En outre, dans le secteur (■ - aplat violet sur les plans) soumis au risque d'inondation, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Marne pour les communes de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne approuvé s'appliquent.

Dans le secteur (■ - trame à points moutarde sur les plans) soumis à une forte susceptibilité de présence de cavités souterraines, les constructions et installations sont admises sous réserve de prendre les mesures adaptées au risque, à savoir la sécurisation du site ou l'adaptation des constructions à la nature du sol.

Dans le secteur (■ - aplat marron sur les plans) soumis à un aléa fort de mouvement de terrain, toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception :

- des travaux d'aménagement, d'entretien et de gestion normaux des bâtiments implantés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. s'ils ne conduisent ni à une augmentation du volume bâti ni à un accroissement de la capacité d'accueil ;
- des travaux s'ils sont de nature à réduire les conséquences du risque.

A 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.

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.

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.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

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 Disposition applicable

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 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 au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation est obligatoire.

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.

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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

Sauf disposition contraire figurant aux documents graphiques, toute construction doit être implantée avec un recul minimum de

- 15 m comptés à partir de l'axe des voies et par rapport aux emprises publiques ;
- le long de la R.N. 44, les constructions à destination d'habitation doivent respecter un recul minimum de 100 m comptés à partir de l'axe de la voie et 75m pour les autres constructions non définies au 2^{ème} et 3^{ème} alinéas de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et 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.

Limites séparatives

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 avec un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de tout point de la construction avec un minimum de 5 m.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance supérieure ou égale à 5 m.

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.

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.

10-3 Règle applicable

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation est limitée à 3,50 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage.

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

A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Les matériaux

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments d'exploitation dans les sites et paysages.

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 toitures des constructions destinées à l'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de zinc, de produit verrier ou de tout autre matériau les imitant.

11-3 Les clôtures

Dans le secteur ( - aplat violet sur les plans) soumis au risque d'inondation en application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé, les clôtures, les soutènements et mouvements de sols ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

A 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Les terrains où sont édifiés des bâtiments nécessaires aux activités agricoles doivent être plantés d'arbres à haute tige à raison d'un arbre minimum par tranche de 100 m² de surface bâtie. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la règle.

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

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune.

Elle comprend :

- ♦ un secteur de zone Nh autour de la ferme de la Drouillerie ;
- ♦ un secteur de zone Np protégé pour des raisons écologiques et du fait de la protection du captage des eaux destinées à la consommation publique.

La zone comprend, en outre, des secteurs soumis à aléas et contraintes :

- ♦ un secteur ( - aplats violets 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 ( - trame à points moutarde sur les plans) soumis à une forte susceptibilité de présence de cavités souterraines.

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 un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

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.

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

2.1 Dans toute la zone, sauf dans le secteur soumis au risque d'inondation

Sont admis :

- l'extension limitée à 30% de la surface de plancher et dans la limite de 50 m² par bâtiment, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à des circuits de promenade à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les aires de stationnement liées à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- les abris de jardin à raison de un par terrain, condition que leur emprise soit inférieure ou égale à 6 m².

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier. Les travaux ayant pour objet de modifier, porter atteinte ou détruire ces éléments remarquables doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra

être refusée si les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect de cet élément remarquable ou soumise à des conditions particulières.

Dans le secteur ( - trame à points moutarde sur les plans) soumis à une forte susceptibilité de présence de cavités souterraines, les constructions et installations admises doivent prendre les mesures adaptées au risque, à savoir la sécurisation du site ou l'adaptation des constructions à la nature du sol.

2.2 Dans le secteur soumis au risque d'inondation

Sont admis :

- les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à des circuits de promenade à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas d'incidence sur l'écoulement des eaux ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les aires de stationnement liées à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et qu'elles n'aient pas d'incidence sur l'écoulement des eaux ;
- l'adaptation et la réfection des bâtiments existants à condition que les travaux contribuent à la mise hors d'eau des personnes et des biens ;
- l'extension pour des fonctions techniques ou sanitaires des bâtiments destinés à l'habitation à condition que des matériaux peu sensibles à l'eau soient utilisés et que les équipements soient mis hors d'eau.

2.3 Dispositions applicables au secteur Nh

Outre les dispositions du paragraphe 2.1 qui sont applicables, dans le secteur Nh, il est admis le changement de destination des constructions existantes sous réserve d'être destinées à l'habitat, l'hôtellerie, les équipements d'animation ouverts au public.

Il est également admis la construction nouvelle de 300 m² de surface de plancher destinée à l'agriculture ou l'artisanat, le commerce, l'hôtellerie ou les équipements d'animation ouverts au public.

2.4 Dispositions applicables au secteur Np

Seuls sont admis :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la nappe phréatique à condition qu'elles n'aient pas d'incidence sur l'écoulement des eaux et que le plancher de la construction soit situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux augmentée de 0,25 m et que les postes sensibles soient mis hors d'eau ;
- les installations nécessaires au transport de l'énergie électrique à condition qu'elles n'aient pas d'incidence sur l'écoulement des eaux ;
- les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à des circuits de promenade à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et qu'ils n'aient pas d'incidence sur l'écoulement des eaux ;
- les abris de jardin à condition que leur emprise soit inférieure ou égale à 6 m² et qu'ils n'aient pas d'incidence sur l'écoulement des eaux.

N 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 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.

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.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

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

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 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. A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation est obligatoire.

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.

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, voies ferrées, aires de stationnement publiques. Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

Le long de la R.N. 44, les constructions à destination d'habitation doivent respecter un recul minimum de 100 m comptés à partir de l'axe de la voie et 75m pour les autres constructions non définies au 2^{ème} et 3^{ème} alinéas de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Le long des autres voies et emprises publiques, 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 la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et 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.

Limites séparatives

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 selon un recul supérieur ou égal à 3 m.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

N 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.

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.

10-3 Règles applicables

Dans le secteur Nh, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m au faîtage.

N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Les matériaux

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des constructions dans les sites et paysages.

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 toitures des constructions destinées à l'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de produit verrier ou de tout autre matériau les imitant.

11-3 Les clôtures

Dans le secteur Np (■ - aplat violet sur les plans) soumis au risque d'inondation en application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé, les clôtures, les soutènements et mouvements de sols ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

N 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature des projets.

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

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

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Les constructibilités admises sont définies en surface de plancher à l'article N2.

TITRE VI

ANNEXE 1 GLOSSAIRE

Glossaire

♦ **Aérogénérateur :**

Un aérogénérateur est un dispositif permettant de récupérer l'énergie cinétique du vent pour produire de l'électricité.

Les aérogénérateurs les plus courants sont à axe horizontal et composés d'un mât, d'un rotor ou d'une nacelle, d'un système de régulation et d'un poste de transformation moyenne tension.

♦ **Acrotère**

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse qui la masque en partie ou en totalité pour constituer des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

♦ **Alignement**

Limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté.

ou la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

♦ **Annexe (construction)**

La construction annexe d'une construction principale désigne une construction dont la présence ne se justifie que parce qu'elle vient compléter une construction principale dans sa volumétrie et dans son usage. Si c'est un bâtiment, il est généralement de taille réduite. C'est la notion de la dépendance de l'usage qui définit la notion d'annexe (l'abri de jardin, le garage, la piscine, les terrasses de plus de 0,60 m de hauteur, etc.). On distingue parfois l'annexe de la dépendance, l'**annexe** étant plutôt accolée à la construction principale, la **dépendance** formant une construction isolée, elle-même souvent implantée en mitoyenneté.

♦ **Arbre à grand développement**

Arbre dont la première branche est située à au moins 2 m du sol. La distance conseillée à titre indicatif, entre un arbre à grand développement et une façade est de 8 m.

♦ **Arbre à port fastigié**

Arbre ayant une silhouette étroite et élancée. Ses branches sont dressées vers le ciel et rapprochées du tronc.

♦ **Baie principale et baie secondaire**

Les baies principales assurent l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou des baies principales doit être supérieure à celle de la ou des baies secondaires.

Les baies secondaires assurent l'aération et l'éclairage des pièces secondaires ou de service, ainsi que des pièces principales possédant par ailleurs une ou des baies principales.

Les châssis fixes n'offrant pas de vue ne sont pas des baies.

♦ **Bâtiment remarquable**

qui présente une valeur patrimoniale, architecturale ou urbaine. Les bâtiments remarquables sont repérés au plan n° 00 des documents et annexes graphiques. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments de paysages remarquables repérés sur le document graphique doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect de cet élément protégé.

♦ **Chaussée de la voie**

La chaussée correspond à la bande roulante sur laquelle circulent les véhicules.

♦ **Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. C'est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface ce plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain.

Par exemple: un C.O.S. de 0,5 appliqué à un terrain de 400 m² permet la réalisation d'une surface de plancher de 200 m² (400 x 0,5 = 200).

♦ **Comble**

Le comble correspond au volume compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment. Il peut avoir une partie en piedroit (avec mur vertical) et même un attique (caractéristique de nombreuses constructions champenoises).

♦ **Destination de la construction**

Le Code de l'urbanisme distingue 9 catégories de construction : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, les commerces, l'artisanat, l'industrie, les exploitations agricoles ou forestières, les entrepôts et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il ne faut pas confondre la notion de destination, d'affectation ou d'usage des constructions. La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante. C'est à elle que se rattachent les notions de droit de l'urbanisme.

♦ **Emprise au sol**

Projection au sol des constructions principales et annexes, ainsi que des ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable ; terrasse de plus de 0,60 m par rapport au sol, piscines ... La projection au sol des constructions inclut les débords de toitures et toutes les saillies et porte à faux. L'emprise au sol maximale fixée par l'article 9 est calculée par rapport au terrain et comprend les constructions existantes et projetées.

♦ **Emprise de la voie**

L'emprise de la voie correspond à l'espace commun ouvert à la circulation pris d'une limite de propriété à l'autre pouvant comprendre la chaussée, les cheminements piétons et/ou cyclables, les talus de déblai et de remblai, des bandes enherbées ou plantées.

♦ **Espace libre**

Espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux: voirie, allées, cours, esplanades...
- des jardins et des espaces verts de pleine terre
- des places de stationnement de surface

♦ **Espace en pleine terre**

Espace libre en terre naturelle ou rapportée, comportant une épaisseur minimum de 0,5m de terre.

♦ **Espace vert**

Espace planté ou engazonné de pleine terre. Un espace (terrain ou partie de terrain) peut être considéré comme vert quand les superficies imperméabilisées des cheminements, aires de jeux, constructions ne constituant pas des bâtiments ne couvrent pas plus de 40% de l'espace considéré.

♦ **Extension**

Création de surface de plancher additionnée et/ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension peut se traduire par une surélévation, une augmentation de l'emprise au sol ou un affouillement de sol.

♦ **Façade**

Chacune des faces en élévation d'un bâtiment. On peut distinguer la façade principale (c'est souvent la façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales appelées pignons.

♦ **Façade d'un terrain**

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (terrain à l'angle de deux voies ou terrain traversant) il a plusieurs façades.

♦ **Faîtage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; par extension, point le plus élevé d'une construction.

♦ **Force d'un arbre**

La force d'un arbre correspond à la circonférence de son tronc en millimètres mesurée à 1 mètre de hauteur.

♦ **Hauteur**

En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, La hauteur d'une façade est mesurée : à partir du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère)

La hauteur de tout point est mesurée entre le point le plus haut du faîtage et sa projection au sol naturel.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel.

♦ **Limite séparative**

Limite entre deux terrains (voir ce mot) contigus ayant des propriétaires différents.

♦ **Marge de recul**

Distance comprise entre la façade d'une construction et l'alignement ou la limite séparative (voir aussi retrait).

♦ **Modénature**

Proportions et dispositions des divers éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction : rythme des percements, débords et retraits horizontaux et verticaux, balcons, loggias, galeries.

♦ **Parcelle**

La notion de parcelle (voir aussi terrain) fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

♦ **Pièce principale**

Pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail.

♦ **Pièce secondaire ou de service**

Pièces ou locaux annexes, dépendances affectés à l'habitation (cuisines, salles d'eau, buanderies, cabinet de toilette débarras, dégagement, lingerie ...), au travail (archivage, entreposage, salle de conférence...) ou aux équipements (vestiaires).

♦ **Principal (usage)**

La notion "principal" s'applique à une catégorie de construction, lorsqu'au moins 70% de la surface de plancher du ou des bâtiments projetés lui sont dédiés.

♦ **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination ou une transformation à l'intérieur du volume existant.

♦ **Retrait**

Recul partiel d'une construction par exemple au rez-de-chaussée seulement le restant de la construction étant implanté à l'alignement ou encore aux étages supérieurs. Si tous les niveaux sont au même retrait, on parle alors de recul.

♦ **Saillie**

Corps d'ouvrage ou élément architectural qui surplombe l'alignement ou le nu de la façade (élément fixe tel que débord de toiture, balcon, auvent, devanture de boutique, soubassement, colonne pouvant constituer un volume clos ou ouvert).

♦ **Surface de plancher**

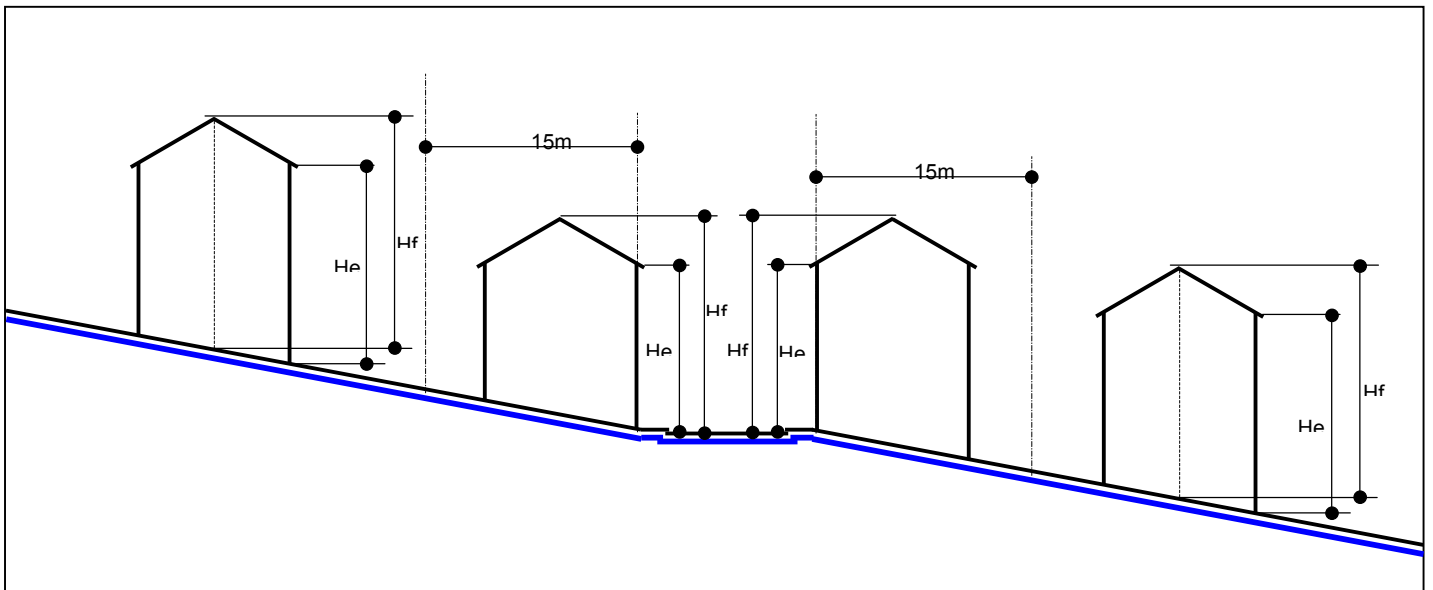
La surface de plancher est définie aux articles L112-1 et R112-2 du Code de l'Urbanisme : elle correspond à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ; des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

♦ **Terrain (ou unité foncière)**

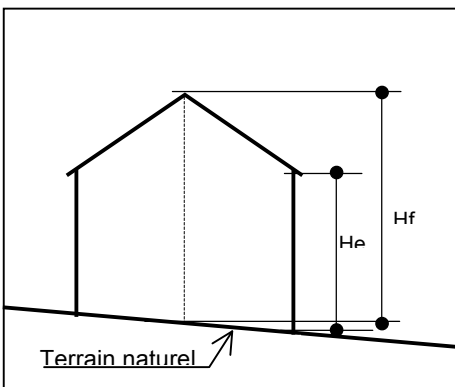
Espace foncier d'un seul tenant pouvant être constitué d'une parcelle cadastrale ou un ensemble de parcelles contiguës et appartenant au même propriétaire.

Le terrain est la référence en matière de droit de l'urbanisme. Il désigne l'assiette foncière du projet, même si celui-ci n'est situé que sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

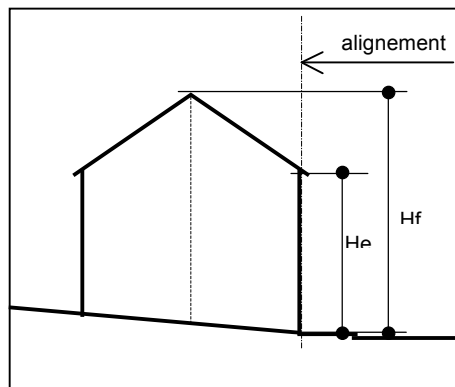
ANNEXES 2
CROQUIS



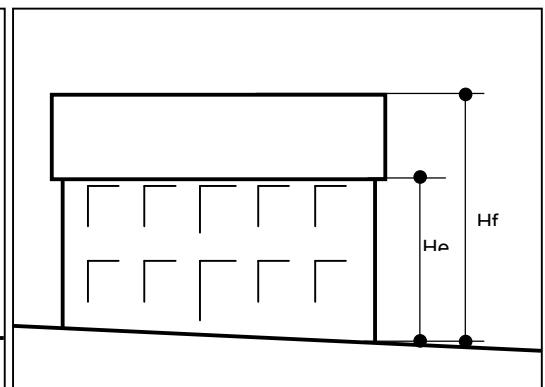
Mesure de la hauteur selon l'implantation dans une bande 15 m par rapport à l'alignement ou pas.



Mesure de la hauteur
quand implantation quelconque



Mesure de la hauteur
quand implantation à l'alignement



Mesure de la hauteur quand implantation
à l'alignement d'une voie en pente.