# Plan Local d'Urbanisme

## Règlement littéral

## Commune de Soudron

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal de la commune
de **SOUDRON**
en date du :

**15 février 2021**

approuvant le PLU.

Le Maire,
Gabriel REMY :

document

**4.a**

AUD.C
Agence d'Urbanisme et de Développement de l'Agglomération et du pays de Châlons-en-Champagne

# SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES ..... 3

1. Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme ..... 5
2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols ..... 5
3. Division du territoire en zones ..... 6
4. Orientations d'aménagement et de programmation ..... 7
5. Adaptations mineures et travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement ..... 7

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES U ..... 9

La zone UA ..... 11

La zone UE ..... 17

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A ..... 21

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N ..... 27

ANNEXE : Nuancier du STAP ..... 31

# Dispositions générales

## Article 1 : Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

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

## Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. **Les articles dits "d'ordre public" des règles générales d'urbanisme, mentionnés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, à savoir :**
   - l'article R.111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique,
   - l'article R.111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques,
   - l'article R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement,
   - l'article R.111-26 relatif aux préoccupations d'environnement,
   - l'article R.111-27 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 :**
   - les articles L.111-6 à L.111-10 relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers,
   - l'article L.111-13 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies,
   - l'article L.111-15 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.

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.153-8, L.313-2 et L.424-1 du code de l'urbanisme.**

4. **Les dispositions de l'article L.111-3 du code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles et celles des articles L.311-1 à L.311-5 du code forestier relatives aux autorisations de défrichement.**

5. **Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.**

6. **Les dispositions figurant en annexes au PLU en application des articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme et concernant :**
   - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
   - les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier,
   - les bois et forêts relevant du régime forestier.

7. **Selon l'article L.111-16 du code de l'urbanisme,** nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

8. **Selon l'article R.111-23 du code de l'urbanisme,** pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités,
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
4° Les pompes à chaleur,
5° Les brise-soleils.

9. **En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme,** dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

10. **L'édification de clôtures** est soumise à déclaration préalable.

## Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, 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 UA, zone mixte à dominante d'habitat correspondant au cœur du village de Soudron et à ses extensions,
- la zone UE, correspondant à une zone regroupant les équipements sportifs de la commune ainsi que des espaces verts. Elle comprend un secteur UEc concerné par les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage d'alimentation d'eau potable.

### 2. 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.

Elle comprend un secteur Ad correspondant au site d'implantation de l'usine de déshydratation Sun Deshy, un secteur Ae correspondant à la base d'exploitation des puits de pétrole et un secteur Ap protégé et inconstructible.

### 3. 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, milieux et espaces 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,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

**Peuvent se superposer à ces différentes zones :**

- des espaces boisés classés protégés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme dans lesquels toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à autorisation,
- des éléments paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, pour lesquels le règlement défini des prescriptions spécifiques,
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 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 d'aménagement et de programmation

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

Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- la forme urbaine des espaces habités (zone UA),
- l'accessibilité et les déplacements des espaces habités et d'équipement (zones UA et UE),
- un secteur de projet au lieu-dit "Le Village Nord" (orientation sectorielle).

## Article 5 : Adaptations mineures et travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement

**1.** Les règles et servitudes du PLU peuvent faire l'objet **d'adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément aux dispositions des articles L.152-3 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

**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 dans laquelle il est situé, 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 U

# DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA

La zone UA correspond à une zone mixte à dominante d'habitat. Elle correspond au cœur de village et à ses extensions.

L'ensemble de cette zone est soumise aux dispositions des orientations d'aménagement "forme urbaine" et "accessibilité et déplacements" des espaces habités. Par ailleurs, un secteur de projet est également soumis à une orientation d'aménagement sectorielle au lieu-dit "Le Village Nord".

Elle est notamment concernée par :

- le périmètre de protection éloignée du captage d'alimentation d'eau potable figurant en annexe du dossier de PLU (document 5.a - servitudes d'utilité publique),

- le risque de transport de matières dangereuses (oléoduc SFDM et gazoduc GRTgaz) figurant en annexe du dossier de PLU (document 5.a - servitudes d'utilité publique).

## I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,

- les dépôts de véhicules,

- les parcs d'attraction,

- les carrières.

### 2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admis :

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

- les exhaussements limités et les affouillements des sols à condition d'être liés à la réalisation d'une construction ou d'un équipement admis dans la zone.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

*Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale 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 aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Définitions

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

*La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.*

*Il faut entendre par **alignement** :*

*- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*

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

Dispositions applicables

Le long de la RD 12 et du Chemin des Hauts les constructions à destination d'habitation devront s'implanter à 5 mètres minimum de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les ruelles et impasses : A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

### 1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.*

*Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Définitions

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

*Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond 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.*

Dispositions applicables

Pour les constructions à destination agricole ou artisanale : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour les autres constructions : A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la limite de la construction existante.

### 1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

Champ d'application

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

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Définitions

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

*Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.*

*Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.*

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

Dispositions applicables

Les constructions à destination agricole ou artisanale ne doivent pas dépasser 10 mètres au faîtage, à partir du terrain naturel.

Les autres constructions ne devront pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Concernant l'aspect extérieur des bâtiments

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

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

Les couleurs des matériaux, parement ou enduits les plus visibles s'inspireront de la palette de couleurs annexée au présent règlement.

### 2.2 Concernant les clôtures

En façade de terrain, les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, pouvant être doublées de grillages, soit d'un mur bahut ne dépassant pas 60 cm de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, ou d'une palissade. Les matériaux et enduits utilisés devront s'harmoniser avec les constructions existantes, et respecter les prescriptions énoncées au point 2.1.

La reconstruction à l'identique de clôtures traditionnelles (murs en craie, en briques, porches…) de taille supérieure est néanmoins autorisée.

En limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles peuvent être constituées d'un mur en matériau plein.

## 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés à hauteur de 20%.

Les bâtiments à destination agricole ou artisanale devront faire l'objet d'une insertion paysagère particulière (plantation d'arbres, d'arbustes, traitement des abords…).

Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à leur gestion forestière (coupes et abattages) ni à leur recomposition dans une configuration différente.

## 4. Stationnement

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

Dans le cas de création de nouveaux logements il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement, sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il est demandé 1 place minimum par logement.

Pour toute opération de construction d'immeuble à destination d'habitation ou de bureaux, il devra être prévu un nombre de places de stationnement pour les vélos adapté à l'importance de l'opération.

# III. Equipements et réseaux

## 1. Desserte par les voies publiques ou privées

### 1.1. Concernant les conditions de desserte

Définition

*La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain. Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.*

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.

En conséquence, les voies de desserte ne pourront pas avoir une largueur inférieure à 3 mètres.

### 1.2. Concernant les conditions d'accès

Définition

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

Dispositions applicables

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres.

**Toute construction nouvelle doit bénéficier d'un accès le long des axes identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Logement et forme urbaine ».**

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 30 mètres.

Dans le cas d'une division parcellaire entrainant la création d'une parcelle en second rang, deux accès privatifs peuvent être envisagés. En revanche, dans le cas d'une construction en troisième rang, l'accès aux parcelles nouvellement créées se fera par l'accès existant sur la parcelle en second rang.

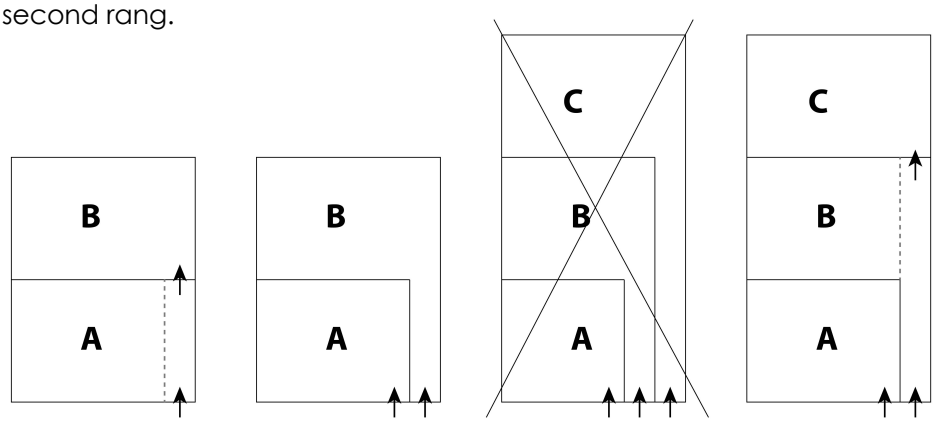



**Schéma sans valeur réglementaire, proposé à titre d'illustration**

## 2. Desserte par les réseaux

### 2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

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

### 2.2. Concernant l'assainissement

Eaux usées : à défaut d'assainissement collectif, toute construction doit prévoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales : sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

### 2.3. Concernant les réseaux d'énergie

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être soit enfouis soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

### 2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

# DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UE

La zone UE correspond à une zone regroupant les équipements sportifs de la commune ainsi que des espaces verts.

L'ensemble de cette zone est soumise aux dispositions de l'orientation d'aménagement "accessibilité et déplacements" des espaces d'équipement.

Elle est notamment concernée par les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage d'alimentation d'eau potable figurant en annexe du dossier de PLU (document 5.a - servitudes d'utilité publique).

Elle comprend ainsi un secteur UEc permettant d'intégrer les contraintes des périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage d'alimentation d'eau potable définies par l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

## I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les carrières.

Dans le secteur UEc, sont interdits toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires, autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau.

### 2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admis, en dehors du secteur UEc :

- les exhaussements et affouillements des sols à condition d'être liés à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif.
- les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement d'une autre occupation autorisée (logement de fonction, logement de gardien).

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

*Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale 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 aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Définitions

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

*La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.*

*Il faut entendre par **alignement** :*

*- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*

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

Disposition applicable

Les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

### 1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.*

*Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Définitions

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

*Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond 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.*

Dispositions applicables

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### 1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

Champ d'application

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

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Définitions

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

*Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.*

*Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.*

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

Disposition applicable

Les constructions ne doivent pas dépasser 10 mètres au faîtage, à partir du terrain naturel.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Concernant l'aspect extérieur des bâtiments

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

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

### 2.2 Concernant les clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des haies vives doublées de grillages.

## 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés à hauteur de 20%.

Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à leur gestion forestière (coupes et abattages) ni à leur recomposition dans une configuration différente.

## 4. Stationnement

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

# III. Equipements et réseaux

## 1. Desserte par les voies publiques ou privées

### 1.1. Concernant les conditions de desserte

Définition

*La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain. Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.*

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.

### 1.2. Concernant les conditions d'accès

Définition

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

Dispositions applicables

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur largeur ne pourra être inférieure à 3 m.

## 2. Desserte par les réseaux

### 2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

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

### 2.2. Concernant l'assainissement

Eaux usées : à défaut d'assainissement collectif, toute construction doit prévoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales : sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

### 2.3. Concernant les réseaux d'énergie

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être soit enfouis soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

# Dispositions relatives à la zone A

# DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

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

Elle comprend un secteur Ad correspondant au site d'implantation de l'usine de déshydratation Sun Deshy, un secteur Ae correspondant à la base d'exploitation des puits de pétrole et un secteur Ap protégé et inconstructible.

Elle est notamment concernée par :

- les Plans de Préventions des Risques Technologiques (PPRT) des parcs A et B de stockage de liquides inflammables de la SFDM figurant en annexe du dossier de PLU (document 5.c - annexes complémentaires),

- les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'alimentation d'eau potable figurant en annexe du dossier de PLU (document 5.a - servitudes d'utilité publique),

- le risque de transport de matières dangereuses (oléoduc SFDM et gazoduc GRTgaz) figurant en annexe du dossier de PLU (document 5.a - servitudes d'utilité publique).

## I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Dans le secteur Ap, toute construction nouvelle est interdite.

Hors du secteur Ap, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ci-dessous, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

### 2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admis dans la zone A :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,

- les annexes et dépendances de ces habitations à condition qu'elles soient situées à proximité de celles-ci et n'excèdent pas la moitié de leur surface au sol,

- les bâtiments nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage,

- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à des équipements publics ou d'intérêt collectif,

- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone.

Sont admis dans le secteur Ad :

- les bâtiments nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole, à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage,

- les installations classées ainsi que leurs annexes et dépendances, à condition qu'elles soient liées à une activité agro-industrielle,

- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone.

Sont admis dans le secteur Ae :

- les installations et constructions nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques, à condition qu'elles soient liées aux champs pétroliers.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

### 1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

*Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale 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 aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Définitions

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

*La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.*

*Il faut entendre par **alignement** :*

*- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*

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

Dispositions applicables

Les constructions devront s'implanter à une distance minimum de :

- 6 mètres par rapport à l'alignement des voies communales,
- 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les RD 12 et RD 83,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour la RD 5.

Pour la RD 977 il est fait application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme relatif aux routes à grande circulation qui prévoit un retrait de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de l'infrastructure. En ce qui concerne les exceptions mentionnées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, les constructions devront s'implanter à une distance minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

En outre, les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des chemins d'association foncière.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

### 1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.*

*Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Définitions

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

*Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond 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.*

Disposition applicable

Les constructions devront respecter un retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

### 1.3. Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs Ad et Ae, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

### 1.4. Concernant la hauteur maximale des constructions

Champ d'application

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

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Définitions

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

*Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.*

*Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.*

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

Dispositions applicables

Hors des secteurs Ad et Ae :

- les constructions à destination agricole ne doivent pas dépasser 15 mètres au faitage,

- les autres constructions ne devront pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs Ad et Ae :

- les constructions et installations nouvelles ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions et installations déjà existantes.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

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

Pour les constructions non destinées à l'agriculture, les couleurs des matériaux, parements ou enduits les plus visibles s'inspireront de la palette de couleurs annexée au présent règlement.

## 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Tout bâtiment destiné à l'activité agricole devra être entouré, sur au moins le quart de son périmètre, d'une haie vive d'essences locales. Cette haie pourra être plantée de façon continue ou discontinue.

Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation.

Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à leur gestion forestière (coupes et abattages) ni à leur recomposition dans une configuration différente.

### 4. Stationnement

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

## III. Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

Définition

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

Disposition applicable

Les accès 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.

### 2. Desserte par les réseaux

#### 2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

A défaut de raccordement au réseau public de distribution, l'alimentation en eau potable pourra se faire par captage particulier à condition que cet ouvrage respecte la réglementation en vigueur.

#### 2.2. Concernant l'assainissement

Eaux usées : à défaut d'assainissement collectif, toute construction doit prévoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales : sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

#### 2.3. Concernant les réseaux d'énergie

Dans les secteurs Ad et Ae, toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution ou faire usage d'énergies renouvelables produites localement.

# Dispositions relatives à la zone N

# DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

La zone N correspond à l'espace naturel de la commune.

Elle est notamment concernée par le risque de transport de matières dangereuses (oléoduc SFDM et gazoduc GRTgaz) figurant en annexe du dossier de PLU (document 5.a - servitudes d'utilité publique).

## I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

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

### 2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admises :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site,

- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1.1 Emprise au sol des constructions

Champ d'application

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.*

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Disposition applicable

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder l'emprise préexistante.

#### 1.2 Hauteur maximale des constructions

Champ d'application

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

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Disposition applicable

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur préexistante.

### 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 2.1 Aspect extérieur des bâtiments

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

Les couleurs des matériaux, parements ou enduits les plus visibles s'inspireront de la palette de couleurs annexée au présent règlement.

### 2.2 Clôtures

Les matériaux et enduits utilisés devront s'harmoniser avec les constructions existantes, et respecter les prescriptions énoncées au point 2.1.

En limite séparative, les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur. Cette limite ne s'applique pas aux clôtures constituées exclusivement de haies-vives.

## 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme sont soumis à l'application de l'article L.113-2 du même code, à savoir, notamment :

- que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,

- que nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

# III. Equipements et réseaux

## 1. Desserte par les voies publiques ou privées

Champ d'application

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

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Disposition applicable

Les accès automobiles 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.

## 2. Desserte par les réseaux

### 2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

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

A défaut, l'alimentation en eau potable pourra se faire par captage particulier à condition que cet ouvrage respecte la réglementation en vigueur.

### 2.2. Concernant l'assainissement

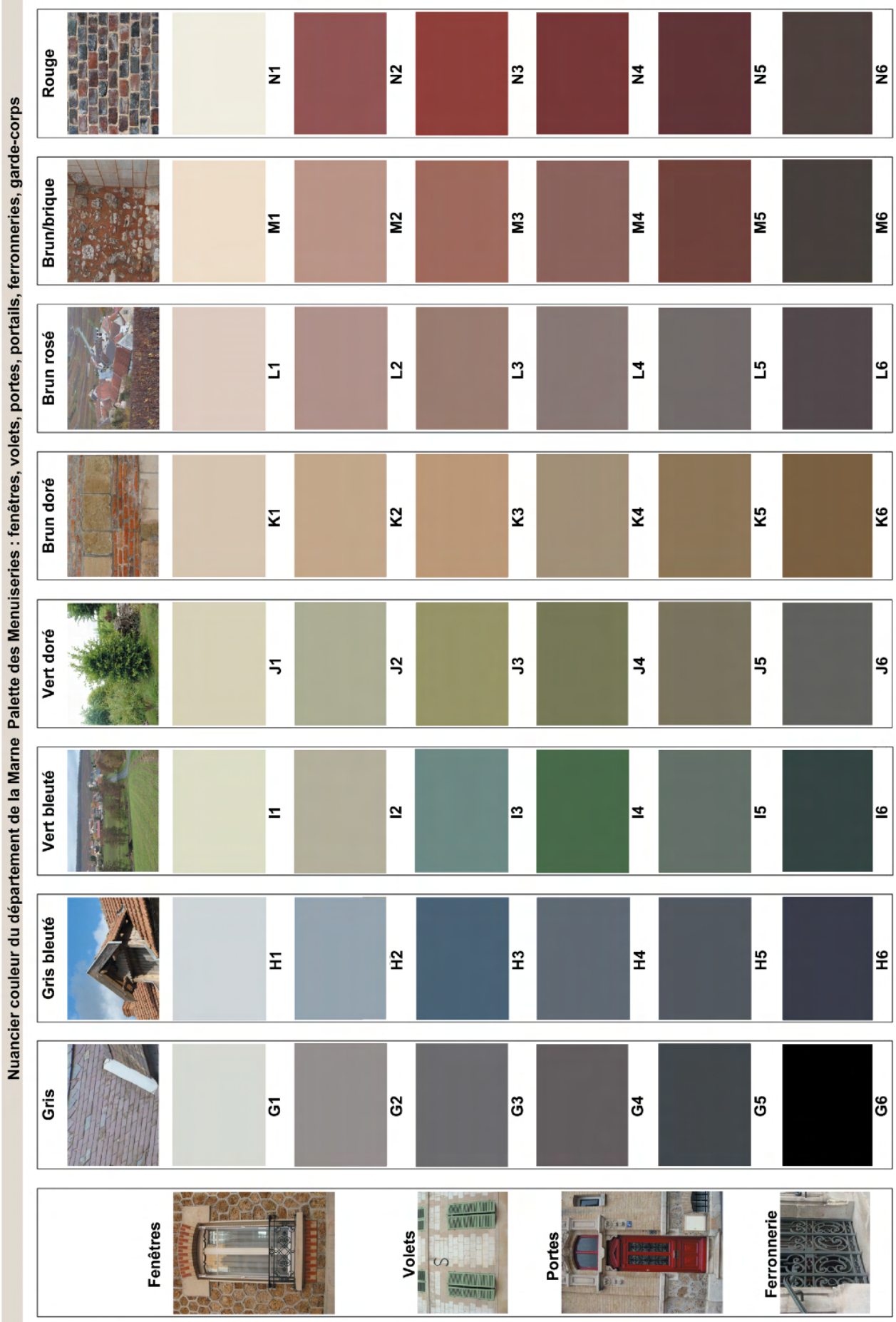
Eaux usées : à défaut d'assainissement collectif, toute construction doit prévoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales : les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

# NUANCIER DU STAP DE LA MARNE

## Palette des façades - teintes « pierre »

| Pierre neutre *Euville* | Pierre dorée *Courville* | Pierre calcaire *Craie* | Pierre rosée |
|---|---|---|---|
| | | | |
| A1 | B1 | C1 | D1 |
| A2 | B2 | C2 | D2 |
| A3 | B3 | C3 | D3 |
| A4 | B4 | C4 | D4 |
| A5 | B5 | C5 | |
| A6 | B6 | C6 | |


Nuancier couleur du département de la Marne Palette des Menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails, ferronneries, garde-corps
Gris
Gris bleuté
Vert bleuté
Vert doré
Brun doré
Brun rosé
Brun/brique
Rouge
G1
H1
I1
J1
K1
L1
M1
N1
G2
H2
I2
J2
K2
L2
M2
N2
G3
H3
I3
J3
K3
L3
M3
N3
G4
H4
I4
J4
K4
L4
M4
N4
G5
H5
I5
J5
K5
L5
M5
N5
G6
H6
I6
J6
K6
L6
M6
N6
Fenêtres
Volets
Portes
Ferronnerie