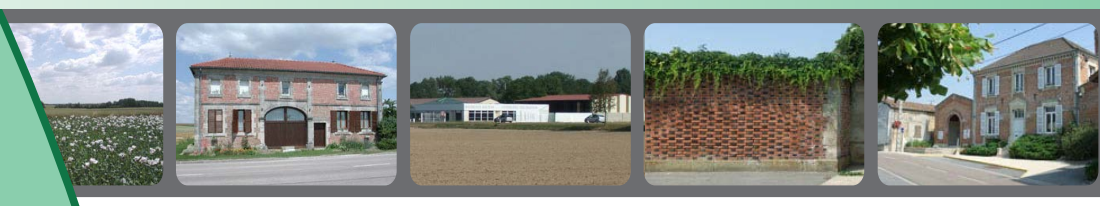
PLU

MONCETZ-LONGEVAS



Vu : pour être annexé à la délibération du conseil municipal de la commune de Moncetz-Longevas en date du **04 juin 2012** approuvant le PLU.

Madame le Maire,

Marie-Jeanne TRONCHET

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le : 04 juin 2012

Mis à jour	*Modifié*	*Révisé*

Règlement d'urbanisme : littéral

4.a

Agence d'Urbanisme et de Développement de l'agglomération et du pays de Châlons-en-Champagne

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLU :

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

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES

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

En application de l'article R.421-12 alinéa d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. Les zones urbaines dites "zones U"

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

Le présent PLU comprend trois zones urbaines :
- la zone **U1 :** correspondant au centre ancien de Moncetz-Longevas ;
- la zone **U2 :** zone mixte à vocation dominante d'habitat ;
- la zone **U4 :** correspondant aux zones d'activités.

2. Les zones à urbaniser dites "zones AU"

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

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

  Le présent PLU comprend deux zones à urbaniser répondant aux critères ci-dessus :
  - la zone **IAU2 :** à destination d'habitat ;
  - la zone **IAU4 :** à destination d'activités.

  La zone IAU2 comprend deux secteurs :
  - le secteur **IAU2c** : à destination d'habitat principalement collectif, aux règles de hauteur particulières ;
  - le secteur **IAU2i** : à destination d'habitat principalement individuel, aux règles d'implantation particulières.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

  Le présent PLU comprend deux zones à urbaniser répondant aux critères ci-dessus :
  - la zone **IIAU2 :** à destination d'habitat ;
  - la zone **IIAU4 :** à destination d'activités.

3. Les zones agricoles dites "zones A"

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

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

Sont classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou

écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

La zone N comprend néanmoins un secteur naturel de loisirs dit "Nl", à vocation d'équipements de loisirs où sont admises les constructions à usage de plein air, sport et loisir.

5. Peuvent se superposer à ces différentes zones :

- une trame définissant des secteurs spécifiques (- aplat violet sur les plans) soumis aux dispositions du plan de prévention des risques d'inondation par débordement de la rivière marne pour les communes de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1er juillet 2011 ;
- des espaces boisés classés protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme dans lesquels toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à déclaration préalable et où les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables ;
- des éléments de patrimoine paysager protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme pour 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 5 – ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Le PLU 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, situé au lieu-dit "la Gravelotte", entre la rue Royale et la R.N. 44, à Moncetz (classé en IAU2),
- l'aménagement d'un quartier à vocation dominante d'habitat au nord de la R.D. 1, au hameau de Longevas (classé en IAU2),
- l'extension de la zone artisanale, située entre le chemin dit "des Maisons Brûlées" et la limite communale, à Moncetz (classé en IAU4).

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

1. **Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme,** les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

2. **Travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement :** Sous réserve des dispositions particulières applicables aux constructions et installations existantes, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le projet d'extension ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles aux dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U1

Caractère de la zone U1

La zone U1 correspond au centre ancien aggloméré de Moncetz-Longevas.

Elle comprend le secteur (- aplat violet sur les plans) soumis aux dispositions du plan de prévention des risques d'inondation par débordement de la rivière marne pour les communes de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1er juillet 2011.

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

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

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 irrémédiable à l'aspect de cet élément remarquable ou soumise à des conditions particulières.

U1 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions agricoles destinées à l'élevage ;
- les aérogénérateurs ;
- les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ;
- les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de matériaux et de déchets ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une autre occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les installations classées soumises à autorisation.

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 constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient destinées à l'activité agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dont la présence participe à la vie des habitants ou utilisateurs de la zone et dont les nuisances peuvent être prévenues par les prescriptions techniques prises en application de la législation en vigueur.

En outre, dans le secteur (- aplat violet sur les plans) soumis aux risques d'inondation, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation 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 donnant 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

Non réglementé.

U1 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

Par ailleurs, en cas de présence d'un réseau public d'assainissement et après sa remise en état, les constructions devront y être raccordées dans un délai de 10 ans, à compter de la date de mise en service du réseau, fixée par arrêté du maire.

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.

U1 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6-1 Champ d'application

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

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

6-2 Disposition applicable

Les constructions doivent être implantées en limite ou avec un recul minimum de 3 m par rapport aux voies.

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

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 SEPARATIVES"*

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

7-3 Dispositions applicables

Les constructions peuvent être édifiées en 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.

En cas d'implantation sur aucune des limites séparatives latérales, la distance de tout point du bâtiment le plus proche d'une limite séparative latérale ne doit pas être inférieure à 3 m.

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

8-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

8-2 Dispositions applicables

Les constructions à usage d'habitation, 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 inférieur à 6 m. Ce recul minimum entre constructions à usage d'habitation s'applique également dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment existant conduisant à la création de logement.

U1 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

U1 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

10-2 Définition : *"HAUTEUR"*

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.
Quand la construction est implantée en limite de l'espace public, ou avec une façade au moins dans une bande de terrain de 15 m pris à partir de l'alignement, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'espace public.

Définition : *"NIVEAUX"*

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.
Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.
Pour les constructions existantes, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

10-3 Disposition applicable

La hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux, avec au maximum un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables.

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

U1 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

11-1 Les matériaux

Il est interdit d'employer à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tel que planches de béton, parpaings de béton, briques creuses…).

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.

La pente des versants des toitures doit obligatoirement être comprise entre 30° et 45°.

Les toitures-terrasses ne sont pas admises.

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

11-3 Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m ;
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie. Elles doivent avoir une hauteur totale inférieure ou égale à 2 m.

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

Le présent article ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un mur existant et de facture traditionnelle.

U1 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Champ d'application

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

12-2 Dispositions applicables

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

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

Pour les 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 chacune d'elles.

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

30 % du terrain doivent être traités en espace de pleine terre et plantés à raison d'un arbre par 200 m^2 de terrain non bâti.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1 §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.

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

U1 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U2

Caractère de la zone U2

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

Elle comprend un secteur (- aplat violet sur les plans) soumis aux dispositions du plan de prévention des risques d'inondation par débordement de la rivière marne pour les communes de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1er juillet 2011.

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

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

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, 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 agricoles destinées à l'élevage ;
- les aérogénérateurs ;
- les antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ;
- les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les dépôts de matériaux et de déchets ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une autre occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les installations classées soumises à autorisation.

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 constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient destinées à l'activité agricole ;
- les programmes de plus de 5 logements à condition que 20 % au moins du programme soient affectés à des logements aidés ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dont la présence participe à la vie des habitants ou utilisateurs de la zone et dont les nuisances peuvent être prévenues par les prescriptions techniques prises en application de la réglementation en vigueur ;
- les garages collectifs de caravanes s'ils intègrent des bâtiments existants ;
- les pylônes s'ils viennent en remplacement de pylônes existants.

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

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.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de :
- 10 m pour les voies en double sens ;
- 8 m pour les voies en sens unique.

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

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition *: "ACCES"*

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

3-2-2 Dispositions applicables

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

Tout accès devra avoir une largeur minimale d'emprise de 3 m.

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 à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, en cas de présence d'un réseau public d'assainissement et après la remise en état de celui-ci, les constructions devront y être raccordées dans un délai de 10 ans à compter de la date de mise en service du réseau, fixée par arrêté du maire.

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.

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, aires de stationnement publiques.

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

6-2 Disposition applicables

Les constructions doivent être édifiées à un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

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

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 SEPARATIVES"*

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

7-3 Dispositions applicables

Sur une profondeur de 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, les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut, et ce dans une marge de 3 m par rapport aux limites séparatives. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée s'il existe déjà une construction de même nature édifiée en limite séparative sur le terrain voisin ; la construction est alors possible sur l'immeuble préexistant sans pour autant dépasser la longueur ni la hauteur de celui-ci. En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative latérale, ne doit pas être inférieure à 3 m.

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

8-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

8-2 Dispositions applicables

Les constructions à usage d'habitation, non contiguës sur une même propriété, doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance supérieure ou égale à la hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à 6 m. Ce recul minimum entre constructions à usage d'habitation s'applique également dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment existant conduisant à la création de logement.

U2 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

9-2 Définition : *"EMPRISE AU SOL"*

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

9-3 Disposition applicable

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

- 50 % maximum pour les terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m^2 ;
- 35 % maximum pour les terrains de superficie supérieure à 500 m^2.

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 dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

10-2 Définition : *"HAUTEUR"*

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.
Quand la construction est implantée en limite de l'espace public, ou avec une façade au moins, dans une bande de terrain de 15 m pris à partir de l'alignement, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'espace public.

Définition : *"NIVEAUX"*

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.
Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.
Pour les constructions existantes, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

10-3 Dispositions applicables

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

La hauteur des constructions est limitée en tout point à 8 m au faîtage.

U2 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à

modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Les matériaux

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

11-2 Les toitures

Les constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles 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.

La pente des versants des toitures doit obligatoirement être comprise entre 30° et 45°.

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 ne devront pas porter atteinte à l'harmonie visuelle du bâti. Les poses en débords sont interdites.

D'autres types de couverture ou des pentes différentes de celles autorisées sont admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, si aucune autre solution n'est possible

- sur des parties limitées de bâtiments

11-3 Les clôtures

Les murs bahut des clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale comprise entre 0,60 et 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie. Elles doivent avoir une hauteur totale inférieure ou égale à 2 m.

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

Le présent article ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un mur existant et de facture traditionnelle.

U2 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables :

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

12-2 Dispositions applicables

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

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement extérieures pour les constructions de moins de 130 m^2 de surface de plancher ;
- 3 places de stationnement extérieures pour les constructions d'une superficie comprise entre 130 et 179 m^2 de surface de plancher ;
- 4 places de stationnement extérieures pour les constructions de plus 180 m^2 de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement extérieure en plus par tranche de 50 m^2 de surface de plancher supplémentaire ;
- dans le cadre d'opération d'aménagement (y compris dès le 1er lot à bâtir : lotissement, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière urbaine, permis de construire groupé...) : 1 place de stationnement supplémentaire par logement devra être créée afin de réaliser du stationnement (parking visiteur) dans les espaces publics de l'opération.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par chambre.

Pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux, il est exigé 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m^2 de surface de plancher.

Pour les 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.

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

40 % du terrain doivent être traités en espace de pleine terre et plantés à raison d'un arbre par 200 m^2 de terrain non bâti. Les toitures végétalisées ne pourront être comptabilisées dans ce calcul.

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5000 m^2 de terrain ou composées de 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 aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1 §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.

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

U2 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U4

Caractère de la zone U4

La zone U4 correspond aux zones d'activités.
La zone U4 est concernée par la loi relative à lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (pièce 5e), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêtés préfectoraux.

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

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

U4 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

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

Sont admis :

- l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées aux activités artisanales et industrielles, à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions à destination d'habitation, ainsi que leur dépendance et annexe (garages, abris de jardin...), à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ou équipements édifiés dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont les nuisances peuvent être prévenues par les prescriptions techniques prises en application de la réglementation en vigueur ;
- les installations de radio-téléphonie mobile à condition d'être intégrées à la construction.

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

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

3-1-1 Définition : *"VOIE DE DESSERTE"*

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

3-1-2 Dispositions applicables

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

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

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

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition : *"ACCES"*

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

3-2-2 Disposition applicable

Les accès carrossables doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et avoir une largeur minimale d'emprise de 6 m.

U4 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

4-1-1 Eaux potables domestiques

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

4-1-2 Eaux potables non domestiques

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

4-2 Assainissement

4-2-2 Eaux usées domestiques

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

Par ailleurs, en cas de présence d'un réseau public d'assainissement et après la remise en état de celui-ci, les constructions devront y être raccordées dans un délai de 10 ans à compter de la date de mise en service du réseau, fixée par arrêté du maire.

4-2-1 Eaux usées non domestiques

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

4-2-3 Eaux pluviales

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

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.

U4 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

6-1 Champ d'application

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

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

6-2 Dispositions applicables

Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à l'industrie doivent être implantées selon un recul de 10 m minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques. Ce recul est au minimum de 6 m pour les autres constructions.

U4 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

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

7-2 Définitions : *"TERRAIN"*

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

Définitions : *"LIMITES SEPARATIVES"*

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

7-3 Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées soit :
- en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 5 m,
- 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 est contiguë à une zone à destination dominante d'habitat (urbaine ou à urbaniser) :
- les constructions non destinées à l'habitat doivent être implantées en retrait de la limite séparative avec un recul minimum de 10 m,
- les constructions destinées à l'habitat doivent être implantées en limite séparative ou avec un recul minimum de 3 m.

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

Non réglementé.

U4 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

9-2 Définition : *"EMPRISE AU SOL"*

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

9-3 Disposition applicable

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

U4 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

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

10-2 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.
Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Définition : *"NIVEAUX"*

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.
Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

10-3 Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation est limitée à 2 niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage ou un rez-de-chaussée et des combles aménageables, et ne peut être supérieure à 8 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 10 m à l'égout.

U4 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

11-1 Les matériaux

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

11-2 Les abords

Les clôtures, les plantations ainsi que l'implantation des bâtiments sur le terrain doivent contribuer à l'insertion paysagère des espaces de stockages visibles depuis l'espace public.

11-3 Les toitures

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

11-4 Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituées soit :

- d'une haie vive ;
- d'un grillage de type "panneau rigide" doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein s'il répond à des nécessités tenant à la nature de l'activité.

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

U4 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum :

- 4 places de stationnement jusqu'à 300 m^2 de surface de plancher pour les constructions destinées au commerce et 2 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m^2 de surface supplémentaires ;
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 25 m^2 de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux ;
- 4 places de stationnement jusqu'à 300 m^2 de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie et 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 100 m^2 de surface supplémentaire ;
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 200 m^2 de surface de plancher pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- 2 places de stationnement par logement pour les constructions à destination d'habitation ;
- pour les utilisations et occupations du sol non définies ci-dessus (dont les équipements publics ou d'intérêt collectif), le nombre de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux et de leur localisation.

U4 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.

En cas de contiguïté avec une zone urbanisée ou à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat, les marges de recul situées en limite de la zone doivent être végétalisées et plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m^2.

Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation dont au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

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

U4 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IAU2

Caractère de la zone IAU2

La zone IAU2 correspond à deux secteurs de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation et à vocation dominante d'habitat. L'un est situé à Moncetz au lieu-dit "la Gravelotte", entre la rue Royale et la R.N. 44, l'autre au hameau de Longevas, au Nord de la R.D. 1. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement et les orientations particulières figurant au document n° 3.

La zone IAU2 comprend les secteurs ;

- IAU2c : à destination d'habitat principalement collectif, aux règles de hauteur particulières ;
- IAU2i : à destination d'habitat principalement individuel, aux règles d'implantation particulières.

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

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

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, 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 agricoles destinées à l'élevage ;
- les aérogénérateurs ;
- les antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ;
- les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de matériaux et de déchets ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une autre occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les installations classées soumises à autorisation.

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 programmes de plus de 5 logements à condition que 20% au moins du programme soient affectés à des logements aidés ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dont la présence participe à la vie des habitants ou utilisateurs de la zone et dont les nuisances peuvent être prévenues par les prescriptions techniques prises en application de la législation en vigueur ;
- les pylônes s'ils viennent en remplacement de pylônes existants.

En outre, dans le secteur (- aplat violet sur les plans) soumis aux risques d'inondation, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation 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.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de :
- 10 m pour les voies en double sens,
- 8 m pour les voies en sens unique.

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

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition *: "ACCES"*

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

3-2-2 Dispositions applicables

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

Tout accès devra avoir une largeur minimale d'emprise de 3 m.

IAU2 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

Par ailleurs, en cas de présence d'un réseau public d'assainissement et après la remise en état de celui-ci, les constructions devront y être raccordées dans un délai de 10 ans à compter de la date de mise en service du réseau, fixée par arrêté du maire.

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 enterrés ou non apparents sur les façades.

IAU2 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

6-1 Champ d'application

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

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

6-2 Disposition applicables

Les constructions doivent être édifiées à un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

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 SEPARATIVES"*

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

7-3 Dispositions applicables

Dans l'ensemble de la zone :

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

Dans le secteur IAU2i exclusivement :

Les constructions sont implantées sur l'une au moins des limites séparatives. La distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative latérale, ne doit pas être inférieure à 3 m.

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

8-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

8-2 Dispositions applicables

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

être inférieure à 6 m. Ce recul minimum entre constructions à usage d'habitation s'applique également dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment existant conduisant à la création de logement.

IAU2 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Définition : *"EMPRISE AU SOL"*

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

9-2 Disposition applicable

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

- 50 % maximum pour les terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m^2 ;
- 35 % maximum pour les terrains de superficie supérieure à 500 m^2.

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 dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

10-2 Définition : *"HAUTEUR"*

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.
Quand la construction est implantée en limite de l'espace public, ou avec une façade au moins, dans une bande de terrain de 15 m pris à partir de l'alignement, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'espace public.

Définition : *"NIVEAUX"*

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.
Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.
Pour les constructions existantes, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

10-3 Dispositions applicables

Dans l'ensemble de la zone :

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

La hauteur des constructions est limitée à 8 m au faîtage.

Dans le secteur IAU2c exclusivement :

Les constructions destinées à l'habitat collectif peuvent comporter au maximum trois niveaux soit un rez-de-chaussée et deux étages ou un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables.

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

IAU2 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

11-1 Les matériaux

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

11-2 Les toitures

Les constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles 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.

La pente des versants des toitures doit obligatoirement être comprise entre 30° et 45°.

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 ne devront pas porter atteinte à l'harmonie visuelle du bâti. Les poses en débords sont interdites.

11-3 Les clôtures

Les murs bahut des clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale comprise entre 0,60 et 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie. Elles doivent avoir une hauteur totale inférieure ou égale à 2 m.

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

IAU2 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables :

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

12-2 Dispositions applicables

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

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement extérieures pour les constructions de moins de 130 m^2 de surface de plancher ;
- 3 places de stationnement extérieures pour les constructions d'une superficie comprise entre 130 et 179 m^2 de surface de plancher ;
- 4 places de stationnement extérieures pour les constructions de plus 180 m^2 de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement extérieure en plus par tranche de 50 m^2 de surface de plancher supplémentaire ;
- dans le cadre d'opérations d'aménagement (y compris dès le 1er lot à bâtir : lotissement, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière urbaine, permis de construire groupé...) : 1 place de stationnement supplémentaire par logement devra être créée afin de réaliser du stationnement (parking visiteur) dans les espaces publics de l'opération.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par chambre.

Pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux, il est exigé 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m^2 de surface de plancher.

Pour les 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.

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

40 % du terrain doivent être traités en espace de pleine terre et plantés à raison d'un arbre par 200 m^2 de terrain non bâti. Les toitures végétalisées ne pourront être comptabilisées dans ce calcul.

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5000 m^2 de terrain ou composées de 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.

IAU2 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IAU4

Caractère de la zone IAU4

La zone IAU4 correspond à une zone à vocation dominante d'activités située entre le chemin dit "des Maisons Brûlées" et la limite communale et dont les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement et les orientations particulières figurant au document n° 3.

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

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

IAU4 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

IAU4 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ou équipements édifiés dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont les nuisances peuvent être prévenues par les prescriptions techniques prises en application de la législation en vigueur ;
- les installations de radio-téléphonie mobile à condition d'être intégrées à la construction.

IAU4 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

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

3-1-1 Définition : *"VOIE DE DESSERTE"*

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

3-1-2 Dispositions applicables

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

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

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

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-2 Définition : *"ACCES"*

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

3-2-2 Dispositions applicables

Les accès carrossables doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et avoir une largeur minimale d'emprise de 6 m.

IAU4 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

4-1-1 Eaux potables domestiques

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

4-1-2 Eaux potables non domestiques

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

4-2 Assainissement

4-2-2 Eaux usées domestiques

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

Par ailleurs, en cas de présence d'un réseau public d'assainissement et après la remise en état de celui-ci, les constructions devront y être raccordées dans un délai de 10 ans à compter de la date de mise en service du réseau, fixée par arrêté du maire.

4-2-1 Eaux usées non domestiques

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

4-2-3 Eaux pluviales

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

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.

IAU4 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

IAU4 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, aires de stationnement publiques.

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

6-2 Dispositions applicables

Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à l'industrie doivent être implantées selon un recul de 10 m minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques. Ce recul est au minimum de 6 m pour les autres constructions.

IAU4 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 ou d'intérêt collectif.

7-2 Définition : *"TERRAIN"*

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

Définition : *"LIMITES SEPARATIVES"*

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

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

7-3 Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées soit :

- en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 5 m,
- 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 est contiguë à une zone à destination dominante d'habitat (urbaine ou à urbaniser) :

- les constructions non destinées à l'habitat doivent être implantées en retrait de la limite séparative avec un recul minimum de 10 m,
- les constructions destinées à l'habitat doivent être implantées en limite séparative ou avec un recul minimum de 3 m.

IAU4 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

IAU4 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

9-2 Définition : *"EMPRISE AU SOL"*

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

9-3 Disposition applicable

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

IAU4 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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.

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

Définition : *"NIVEAUX"*

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.
Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

10-3 Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation est limitée à 2 niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage ou un rez-de-chaussée et des combles aménageables, et ne peut être supérieure à 8 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 10 m à l'égout.

IAU4 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

11-1 Les matériaux

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

11-2 Les abords

Les clôtures, les plantations ainsi que l'implantation des bâtiments sur le terrain doivent contribuer à l'insertion paysagère des espaces de stockages visibles depuis l'espace public.

11-3 Les toitures

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

11-4 Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives doivent être constituées soit :

- d'une haie vive ;
- d'un grillage de type "panneau rigide" doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein s'il répond à des nécessités tenant à la nature de l'activité.

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

IAU4 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum :

- 4 places de stationnement jusqu'à 300 m^2 de surface de plancher pour les constructions destinées au commerce et 2 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m^2 de surface supplémentaires ;
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 25 m^2 de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux ;
- 4 places de stationnement jusqu'à 300 m^2 de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie et 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 100 m^2 de surface supplémentaire ;
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 200 m^2 de surface de plancher pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- 2 places de stationnement par logement pour les constructions à destination d'habitation ;
- pour les utilisations et occupations du sol non définies ci-dessus (dont les équipements publics ou d'intérêt collectif), le nombre de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux et de leur localisation.

IAU4 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.

En cas de contiguïté avec une zone urbanisée ou à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat, les marges de recul situées en limite de la zone doivent être végétalisées et plantées à raison d'un arbre par 50 m^2.

Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation dont au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

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

IAU4 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IIAU2

Caractère de 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.

Elle comprend le secteur (- aplat violet sur les plans) soumis aux dispositions du plan de prévention des risques d'inondation par débordement de la rivière Marne pour les communes de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1er juillet 2011.

La zone IIAU2 est concernée par la loi relative à lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (pièce 5e), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêtés préfectoraux.

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

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

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 irrémédiable à l'aspect de cet élément remarquable ou soumise à des conditions particulières.

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 m^2, 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.

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

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

6-1 Champ d'application

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

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

6-2 Disposition applicables

Les constructions doivent être édifiées à un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

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

En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la R.N. 44.

IIAU2 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 SEPARATIVES"*

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

7-3 Dispositions applicables

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

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 éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1 §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.

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

IIAU2 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IIAU4

Caractère de la zone IIAU4

La zone IIAU4 correspond à une zone à urbaniser destinée à accueillir des activités et dont les équipements n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.
La zone IIAU4 est concernée par la loi relative à lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (pièce 5e), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêtés préfectoraux.

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

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

IIAU4 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Est autorisée l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante sur le terrain et dans la limite de 50 m^2, 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.

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

Non réglementé.

IIAU4 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

IIAU4 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6-1 Champ d'application

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

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

6-2 Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées selon un recul de 20 m minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques.

En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la R.N. 44.

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.

Définitions : *"LIMITES SEPARATIVES"*

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

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

7-3 Dispositions applicables

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

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

Non réglementé.

IIAU4 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

IIAU4 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

IIAU4 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

IIAU4 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

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

IIAU4 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

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

Elle comprend le secteur (- aplat violet sur les plans) soumis aux dispositions du plan de prévention des risques d'inondation par débordement de la rivière marne pour les communes de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1er juillet 2011.

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

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

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

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 irrémédiable à l'aspect de cet élément remarquable ou soumise à des conditions particulières.

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 nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient intégrées au site et au paysage ;
- 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'être localisées à proximité du siège d'exploitation ;
- les constructions destinées aux activités agro-touristiques à condition qu'elles soient intégrées ou situées à proximité des bâtiments d'exploitation agricole ;
- 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, dont les nuisances peuvent

être prévenues par les prescriptions techniques prises en application de la réglementation en vigueur ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.

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

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

3-1 Définition : *"VOIE DE DESSERTE"*

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain.
Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et aux deux roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

Définition : *"ACCES"*

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

3-2 Disposition applicable

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

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

A 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

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

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

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 la limite de l'emprise et par rapport aux emprises publiques.

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

En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la R.N. 44.

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.

Définitions : *"LIMITES SEPARATIVES"*

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

7-3 Disposition applicable

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives 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.

Définition : *"NIVEAUX"*

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.
Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

10-3 Règle applicable

Les constructions à destination d'habitation peuvent comporter au maximum deux niveaux soit un rez-de-chaussée et des combles aménageables ou un rez-de-chaussée et un étage. La hauteur maximale de ces constructions est limitée en tout point à 10 m au faîtage.

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

A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

11-1 Les matériaux

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

11-2 Les toitures

Les 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.

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

11-3 Eléments à préserver au titre du L123-1 §7

Le tracé du ruisseau le Longevayot identifié au titre de l'article L123-1 §7 et figurant aux documents graphiques doit faire l'objet d'une préservation. En effet, toute occupation et utilisation du sol projetée devra permettre de maintenir l'écoulement naturel intermittent du cours d'eau.

A 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1 §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.

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

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

La zone N est une zone de protection stricte des espaces naturels et forestiers de la commune intégrant le périmètre de la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) de la vallée de la Marne de Vitry-le-François à Epernay. Elle comprend également les zones humides ou susceptibles d'être humides.

Elle comprend néanmoins un secteur Nl, correspondant aux espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs.

En outre, elle comprend le secteur (- aplat violet sur les plans) soumis aux dispositions du plan de prévention des risques d'inondation par débordement de la rivière marne pour les communes de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1er juillet 2011.

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

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

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

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 irrémédiable à l'aspect de cet élément remarquable ou soumise à des conditions particulières.

N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

Sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone :

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

Dans le secteur NL exclusivement :

- les installations et constructions nouvelles à condition d'être liées à une activité de sports, loisirs ou détente et de s'insérer harmonieusement dans leur environnement ;
- les constructions destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités citées à l'alinéa précédent ;
- 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.

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

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

3-1 Définition : *"VOIE DE DESSERTE"*

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain.
Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et aux deux roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

Définition : *"ACCES"*

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

3-2 Disposition applicable

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

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 à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, en cas de présence d'un réseau public d'assainissement et après la remise en état de celui-ci, les constructions devront y être raccordées dans un délai de 10 ans à compter de la date de mise en service du réseau, fixée par arrêté du maire.

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, 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

Dans le secteur Nl exclusivement :

Le long des 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 condition de ne pas aggraver la non conformité de ce dernier.

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.

Définitions : *"LIMITES SEPARATIVES"*

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

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

7-3 Dispositions applicables

Dans le secteur Nl exclusivement :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives selon un recul supérieur ou égal à 6 m.

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

Non réglementé.

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.

Définition : *"NIVEAUX"*

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.
Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

10-3 Règles applicables

Dans le secteur Nl exclusivement :

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

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage.

N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

11-1 Les matériaux

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.

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

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 constructions ou aménagements.

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

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1 §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.

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

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.