

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2
DU PLU DE SARRY**

NOTICE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

I. RAPPEL DE LA PROCÉDURE	p.3
II. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p.4
III. RECEVABILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p.5
IV. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p.5

I RAPPEL DE LA PROCEDURE

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Sarry a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 26 février 2008 et a fait l'objet depuis d'une modification (17 septembre 2012) et d'une modification simplifiée (23 mai 2016).

Cette modification, effectuée selon une procédure simplifiée, a pour objectif de modifier certains points réglementaires en ce qui concerne les toitures et les clôtures, ces deniers ayant pu poser des problèmes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme définit le champ de la modification de la façon suivante :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31¹, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Les articles L.153-37 et L.153-40 du code de l'urbanisme apportent quant à eux des précisions sur la procédure :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9². Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise les cas où la procédure de modification doit faire l'objet d'une enquête publique :

Le projet de modification est soumis à enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° [disposition concernant les PLUi tenant lieu de PLH].

¹ Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

[4° et 5° concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU et le cas d'une OAP valant création de ZAC]

² En l'occurrence, dans le cas présent :

Les services de l'Etat, le Conseil régional, le Conseil départemental, la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne (autorité organisatrice des transports et EPCI compétents en matière de PLH), la Chambre de commerce et d'industrie, la Chambre de métiers, la Chambre d'agriculture, le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays de Châlons-en-Champagne (en charge du SCoT).

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise les cas où la procédure de modification peut faire l'objet d'une procédure simplifiée :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

L'article L.153-47 du code de l'urbanisme apporte quant à lui des précisions sur la procédure :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

II OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La modification simplifiée du PLU a pour objectif de faire évoluer certains points réglementaires qui ont pu poser des problèmes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme en ce qui concerne les toitures et les clôtures.

Modification relative aux toitures

La nouvelle rédaction relative aux toitures, en zone U1, U2 et 1AU2 du PLU, précise qu'elles doivent être recouvertes de tuiles de couleur terre cuite naturelle, rouge flammée ou ardoisée ou d'ardoises.

Par ailleurs, la rédaction actuelle relative aux toitures-terrasses apparaissant très restrictive cette possibilité est étendue à l'ensemble des annexes et dépendances sans limitation de niveau ni de surface en sachant que leur végétalisation reste toujours possible.

Modification relative aux clôtures

Pour les clôtures, en zone U1, U2 et 1AU2, la nouvelle rédaction donne plus de choix en termes de typologie, notamment en ce qui concerne les haies vives, reflétant en cela la situation existante sur le terrain, tout en permettant l'usage de nouveaux matériaux de type dispositifs en métal mais pas seulement.

Il est à noter que la modification simplifiée est sans incidence sur la hauteur maximale des clôtures qui reste fixée, tant à l'alignement qu'en limite séparative, à 2,50 m.

III RECEVABILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Comme le stipule l'article L.153-363 du code de l'urbanisme la décision de modifier le règlement du PLU entre dans le champ de la procédure de modification. De plus, le présent dossier répond aux critères d'une modification dite simplifiée définis par les articles L.153-453 et L.153-413 du code de l'urbanisme.

D'une part, les modifications apportées au PLU n'ont pas pour effet de diminuer les possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

D'autre part, concernant les possibilités de construction (majoration ou diminution), les modifications relatives aux toitures et aux clôtures sont sans incidence.

Le dossier de modification simplifiée du PLU fera ainsi l'objet d'une mise à disposition du public comme le prévoit l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

IV CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les ajustements apportés aux différentes pièces du PLU jointes à la présente notice de présentation dans le cadre de la modification simplifiée sont les suivants :

1 - Rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par la mention des motifs ayant conduit à la modification simplifiée.

2 - Règlement littéral

Le règlement est modifié de la façon suivante :

Zone U1, U2 et 1AU2, article 11-2 / Les toitures

Rédaction actuelle :

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

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

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

³ Voir partie "rappel de la procédure" page 3 de la présente notice de présentation.

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles doivent être positionnées parallèlement au plan de la toiture sans pouvoir dépasser de plus de 0,30 m.

Nouvelle rédaction :

Les constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles de couleur terre cuite naturelle, rouge flammée ou ardoisée ou d'ardoises. Les produits verriers et similaires (matériaux de synthèse) sont admis pour les vérandas et les dispositifs visant à l'utilisation de l'énergie solaire.

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

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les annexes et dépendances (garage, véranda, appentis, auvent, abris de jardin...). Elles peuvent alors être végétalisées.

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles doivent être positionnées parallèlement au plan de la toiture sans pouvoir dépasser de plus de 0,30 m.

Zone U1, article 11-3 / Les clôtures

Rédaction actuelle :

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,50 m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m surmonté d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent avoir une hauteur totale inférieure ou égale à 2,50 m.
- quand le linéaire de clôture sur rue excède 30 m, il est admis que la clôture sur rue soit constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m.

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

Nouvelle rédaction :

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive ;
- soit par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,50 m ;
- soit par une grille, un grillage ou tout autre dispositif en métal ou en autres matériaux. Dans ce cas, elles peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m.

Quand le linéaire de clôture sur rue excède 30 m, il est admis que la clôture sur rue soit constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m.

Tant à l'alignement qu'en limite séparative, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

Zone U2 et 1AU2, article 11-3 / Les clôtures

Rédaction actuelle :

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

Quand le linéaire de clôture sur rue excède 30 m, il est admis que la clôture sur rue soit constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m.

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

Nouvelle rédaction :

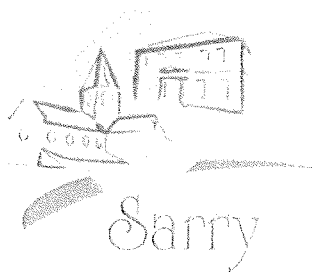
Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive ;

- soit par une grille, un grillage ou tout autre dispositif en métal ou en autres matériaux. Dans ce cas, elles peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m.

Quand le linéaire de clôture sur rue excède 30 m, il est admis que la clôture sur rue soit constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m.

Tant à l'alignement qu'en limite séparative, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 m.



SARRY

Approuvé le 26/02/2008

Modification	Modification simplifiée	Mise en compatibilité
17/09/2012		
	23/05/2016	
	29/06/2023	

Vu : pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire de CHALONS AGGLO en date du 29/06/2023 approuvant la modification simplifiée du PLU.

Le Président,

Jacques JESSON

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

rapport de présentation

1

EVOLUTION DU PLU DEPUIS SON APPROBATION

1 - MODIFICATION SIMPLIFIVÉE APPROUVÉE LE 17/09/2012

Après 4 ans d'application, il est apparu nécessaire, dans le cadre de cette modification, d'apporter au PLU de Sarry quelques modifications mineures :

- la mise à jour du tableau des emplacements réservés,
- l'ajustement de certaines dispositions du règlement en centre ancien aggloméré, en zone d'habitat récent et à urbaniser,
- la prise en compte du projet d'extension du terrain d'accueil permanent des gens du voyage au lieu-dit « Le Mont du Mesnil »,
- la mise à jour du risque d'inondation en application du PPRi approuvé, sur les plans du règlement d'urbanisme graphique et au sein du règlement d'urbanisme littéral,
- l'actualisation du fond cadastral utilisé par les plans du règlement d'urbanisme graphique,
- la prise en compte de la réforme de la surface de plancher.

L'instruction de plusieurs demandes d'autorisation d'urbanisme a mis au jour une application délicate des dispositions actuelles du Plan Local d'Urbanisme de Sarry. En effet, au sein du tissu pavillonnaire, de nombreux projets d'extension voient le jour. Il s'agit d'ajout d'annexes (garages) en prolongement du bâtiment principal. Les pavillons étant traditionnellement implantés en cœur de parcelle, ces extensions donnent lieu à des implantations en limite séparative, parfois en mitoyenneté avec un bâtiment présent sur l'unité foncière voisine. Les modifications entendent encourager les pétitionnaires à réaliser leurs extensions en privilégiant la préservation des caractéristiques architecturales et des formes volumétriques initiales. Les articles U2 7 et IAU2 7 sont modifiés.

Les dispositions de l'article 11 des zones U1, U2 et IAU2 encadrent strictement la pente des versants de toitures, qui doit rester identique sur une même construction. Or, les caractéristiques architecturales de nombreuses constructions récentes illustrent les difficultés d'appliquer cette règle, notamment dans le cadre d'extension (annexes...). Par conséquent, les règles encadrant l'implantation vis à vis des limites séparatives (zones U2 et IAU2) et permettant d'assurer une meilleure insertion architecturale des annexes au sein du tissu urbain récent à dominante d'habitat (zones U1, U2 et IAU2) sont modifiées.

Afin d'améliorer la compréhension du document, les mentions relatives à l'aléa d'inondation sont remplacées par les dispositions relatives au Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé le 1^{er} juillet 2011, d'ores et déjà annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique PM1. Les règlements d'urbanisme littéral et graphique ont été modifiés.

Différents emplacements réservés ont été supprimés car l'acquisition par la commune et, dans certains cas, les aménagements projetés ont d'ores et déjà été réalisés. Pour certains leur emprise a été réduite. En effet, l'acquisition foncière étant progressive, quelques emplacements réservés n'ont été, à ce jour, que partiellement acquis par la collectivité, l'emprise initiale devant par conséquent être mise à jour via leur réduction. Le tableau des emplacements réservés a été modifié.

Le secteur Ab est défini au règlement d'urbanisme graphique secteur rural n°4c (lieu-dit « Le Mont du Mesnil » - RD1), comme pouvant faire l'objet d'aménagements pour le stationnement des caravanes ce terrain. La Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne désirant étendre les aménagements actuels, le secteur Ab est étendu aux terrains en voie d'acquisition afin d'en permettre la réalisation.

Suite au décret n° 2011- 2054 du 29/12/2011, les références à la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et à la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) présentes dans le règlement littéral du PLU sont substituées par le terme « surface de plancher ». Les valeurs de référence inscrites au règlement demeurent inchangées.

ACTUALISATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Pages 165 et 166

4. La superficie des zones

	Zone ou secteur de zone	Superficie en ha	Superficie en ha
ZONES URBAINES			
Centre ancien	U1	23,28	
Zone d'habitat	U2	57,25	
Zone réservée aux équipements éducatifs, sportifs et de loisirs	U3	10,06	
TOTAL ZONES URBAINES	U		90,59
ZONES A URBANISER			
Extension de la zone d'habitat	IAU2	29,81	
Zone d'urbanisation à long terme à vocation d'habitat	IIAU2	40,01	
Zone d'urbanisation à long terme à d'activités	IIAU4	13,42	
Zone du tampon vert activités de loisirs et de détente	1AU3	27,78	
TOTAL ZONES A URBANISER	AU		111,02
ZONE AGRICOLE			
Zone agricole ordinaire	A	999,09	
Zone agricole avec stationnement de caravanes	Ab	7,12	
TOTAL ZONE AGRICOLE			1006,21
ZONES NATURELLES			
Espaces naturels	N	631,94	
Espaces naturels protégés	Np	158,78	
Espace naturel à constructibilité limitée	Nh	2,06	
TOTAL ZONES NATURELLES			792,78
SUPERFICIE TOTALE DU TERRITOIRE ARRONDIE			2000,6

2 - MODIFICATION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE LE 23/05/2016

Cette modification simplifiée vise :

- d'une part à rectifier l'article 2 du règlement (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) des zones U2 et IAU2 afin de supprimer l'obligation de réaliser au moins 20% de logements locatifs aidés dans les programme de plus de 9 logements,
- d'autre part à préciser l'orientation d'aménagement des Terrières en modulant l'obligation liée à la voirie, celle-ci étant susceptible de se réaliser en plusieurs phases.

3 - MODIFICATION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE LE 29/06/2023

Cette modification simplifiée a pour objectif de modifier certains points règlementaires en ce qui concerne les toitures et les clôtures, ces deniers ayant pu poser des problèmes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.



SARRY

Approuvé le 26/02/2008

Modification	Modification simplifiée	Mise en compatibilité
17/09/2012		
	23/05/2016	
	29/06/2023	

Vu : pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire de CHALONS AGGLO en date du 29/06/2023 approuvant la modification simplifiée du PLU.

Le Président,

Jacques JESSON

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

règlement d'urbanisme littéral **4.a**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U1

La zone U1 correspond au centre ancien aggloméré de Sarry.

Elle comprend :

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

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone. Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

U1 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- les constructions agricoles destinées à l'élevage ;
- les aérogénérateurs ;
- les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ;
- les carrières ;
- les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de matériaux et de déchets sauf ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol concernant une superficie supérieure à 50m², non liés à une autre occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

Sont admis :

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

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

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

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

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

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

3-1-1 Définition

Voie de desserte

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

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

3-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

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

3-2-2 Dispositions applicables

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

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

U1 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

4-2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative. En cas d'impossibilité technique avérée (notamment exigüité du terrain) le rejet peut être admis dans le réseau de surface public.

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

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou non apparents sur les façades.

4-4 Déchets

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

U1 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent chapitre et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques. Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Implantation par rapport aux voies

6-2-1 Définition

Terrain - Façade de terrain

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

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

6-2-2 Règle générale

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

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

U17 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

7-2 Définition

Limites séparatives

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

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

7-3 Dispositions applicables

Sur une profondeur de 15 m comptés à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre limite latérale. En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative latérale, ne doit pas être inférieure à 3 m.

Au-delà de la bande des 15 m comptés à partir de l'alignement, la distance de tout point du bâtiment le plus proche des limites séparatives latérales ou de la limite opposée à la voie doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m. Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale dans l'un des cas suivants :

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

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

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

- lorsque leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut et ce dans une marge de 3 m par rapport aux limites séparatives ;
- l'implantation des bâtiments d'exploitation agricole en limites séparatives est libre à condition qu'il n'en résulte pas une privation excessive d'ensoleillement sur le terrain voisin.

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

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

U1 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

U1 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

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

10-2 Définitions

Hauteur

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

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

Niveaux

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

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

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

10-3 Disposition applicable

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

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

U1 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Les matériaux

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

11-2 Les toitures

Les constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles de couleur terre cuite naturelle, rouge flammée ou ardoisée ou d'ardoises. Les

produits verriers et similaires (matériaux de synthèse) sont admis pour les vérandas et les dispositifs visant à l'utilisation de l'énergie solaire.

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

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les annexes et dépendances (garage, véranda, appentis, auvent, abris de jardin...). Elles peuvent alors être végétalisées.

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles doivent être positionnées parallèlement au plan de la toiture sans pouvoir dépasser de plus de 0,30 m.

11-3 Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive ;
- soit par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,50 m ;
- soit par une grille, un grillage ou tout autre dispositif en métal ou en autres matériaux. Dans ce cas, elles peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m.

Quand le linéaire de clôture sur rue excède 30 m, il est admis que la clôture sur rue soit constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m.

Tant à l'alignement qu'en limite séparative, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

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

11-4 Les murs de soutènement

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

U1 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation ;
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 mètres carrés de surface de plancher pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux.
- Pour utilisations et occupations du sol, non définies ci-dessus, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

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

30% du terrain doivent être traités en espace en pleine terre et plantés à raison d'un arbre par 200 m² de terrain non bâti. Les toitures végétalisées peuvent être comptabilisées dans ce calcul.

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

U1 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 2**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U2**

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

Elle comprend :

- ♦ un secteur (- aplat violet sur les plans) soumis au risque d'inondation tel que définit par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Marne pour les communes de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en- Champagne.
- ♦ un secteur (- trame à points moutarde sur les plans) soumis à un aléa mouvement de terrain (cavités souterraines).

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone. Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

U2 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- les constructions agricoles destinées à l'élevage ;
- les aérogénérateurs ;
- les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ;
- les carrières ;
- les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de matériaux et de déchets sauf ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sol concernant une superficie supérieure à 50m² non liés à une autre occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

Sont admis :

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

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

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

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

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

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

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

3-1-1 Définition

Voie de desserte

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

3-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

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

3-2-2 Dispositions applicables

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

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

3-3 Voirie

3-3-1 Voies nouvelles

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

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

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

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

U2 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

4-2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative. En cas d'impossibilité technique avérée (notamment exigüité du terrain) le rejet peut être admis dans le réseau de surface public.

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

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou non apparents sur les façades.

4-4 Déchets

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

U2 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

U2 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6-1 Champ d'application**

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

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

6-2 Règle générale

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

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

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

6-3 Règle particulière

Sans objet

U2 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

7-2 Définition***Limites séparatives***

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

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

7-3 Dispositions applicables

L'implantation est autorisée soit :

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

Dans le cas d'une implantation en recul de la limite séparative, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de cette limite doit être supérieure ou égale à la

moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m. La hauteur du bâtiment est définie selon la définition présente à l'article 10 du règlement de zone.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance supérieure ou égale à la hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio, éloignement d'une dépendance, etc.).

U2 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Définition

Emprise au sol

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

9-2 Disposition applicable

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

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

9-3 Disposition particulière

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

U2 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

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

10-2 Définitions

Hauteur

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

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

Niveaux

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

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

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

10-3 Dispositions applicables

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

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

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

U2 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Les matériaux

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

11-2 Les toitures

Les constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles de couleur terre cuite naturelle, rouge flammée ou ardoisée ou d'ardoises. Les produits verriers et similaires (matériaux de synthèse) sont admis pour les vérandas et les dispositifs visant à l'utilisation de l'énergie solaire.

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

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les annexes et dépendances (garage, véranda, appentis, auvent, abris de jardin...). Elles peuvent alors être végétalisées.

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles doivent être positionnées parallèlement au plan de la toiture sans pouvoir dépasser de plus de 0,30 m.

11-3 Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive ;
- soit par une grille, un grillage ou tout autre dispositif en métal ou en autres matériaux. Dans ce cas, elles peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m.

Quand le linéaire de clôture sur rue excède 30 m, il est admis que la clôture sur rue soit constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m.

Tant à l'alignement qu'en limite séparative, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

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

U2 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum :

Constructions à destination d'habitation :

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

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

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre.

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

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

Autres destinations de constructions ou occupations et utilisations du sol :

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

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

30% du terrain doivent être traités en espace en pleine terre et plantés à raison d'un arbre par 200 m² de terrain non bâti. Les toitures végétalisées peuvent être comptabilisées dans ce calcul.

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

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

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

U2 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 1**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IAU2**

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

La zone comprend en outre :

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

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone. Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

IAU2 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- les constructions destinées au stationnement des véhicules ;
- les constructions agricoles destinées à l'élevage ;
- les aérogénérateurs ;
- les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ;
- les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- les carrières ;
- les garages en bande de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les dépôts de matériaux et de déchets sauf ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol concernant une superficie supérieure à 50m², non liés à une autre occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

Sont admis :

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

la vocation est compatible avec celle d'une zone urbaine, sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage,
 - que les nuisances et les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel et à la zone d'implantation,
 - qu'en cas de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les pylônes s'ils viennent en remplacement de pylônes devenus dangereux ou usagés.

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

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

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

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

3-1-1 Définition

Voie de desserte

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

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

3-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

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

3-2-2 Dispositions applicables

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

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

3-3 Voirie

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

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

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

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

IAU2 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS**4-1 Alimentation en eau potable**

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

4-2 Assainissement**4-2-1 Eaux usées**

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

4-2-2 Eaux pluviales

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

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

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou non apparents sur les façades.

4-4 Déchets

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

IAU2 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

6-1 Champ d'application

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

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

6-2 Règle générale

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

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

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

6-3 Règle particulière

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

IAU2 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

7-2 Définition

Limites séparatives

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

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

7-3 Dispositions applicables

L'implantation est autorisée soit :

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

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

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance supérieure ou égale à la hauteur au faitage du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio, éloignement d'une dépendance, etc.)

IAU2 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Définition

Emprise au sol

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

9-2 Disposition applicable

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

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

9-3 Disposition particulière

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

IAU2 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

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

10-2 Définitions

Hauteur

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

Niveaux

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

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

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

10-3 Dispositions applicables

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

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

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

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

IAU2 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Les matériaux

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

11-2 Les toitures

Les constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles de couleur terre cuite naturelle, rouge flammée ou ardoisée ou d'ardoises. Les produits verriers et similaires (matériaux de synthèse) sont admis pour les vérandas et les dispositifs visant à l'utilisation de l'énergie solaire.

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

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les annexes et dépendances (garage, véranda, appentis, auvent, abris de jardin...). Elles peuvent alors être végétalisées.

Les installations techniques liées à la récupération d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles doivent être positionnés parallèlement au plan de la toiture sans pouvoir dépasser de plus de 0,30 m.

11-3 Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive ;
- soit par une grille, un grillage ou tout autre dispositif en métal ou en autres matériaux. Dans ce cas, elles peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m.

Quand le linéaire de clôture sur rue excède 30 m, il est admis que la clôture sur rue soit constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m.

Tant à l'alignement qu'en limite séparative, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

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

IAU2 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum :

Constructions à destination d'habitation :

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

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

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre.

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

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

Autres destinations de constructions ou occupations et utilisations du sol :

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

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

30% du terrain doivent être traités en espace en pleine terre et plantés à raison d'un arbre par 200 m² de terrain non bâti. Les toitures végétalisées peuvent être comptabilisées dans ce calcul.

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5 000 m² de terrain ou comportant 6 logements et plus, doivent comporter un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération.

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

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

IAU2 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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