

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE I - ZONE 1AU

#### Caractère de la zone :

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future immédiatement urbanisable à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Les constructions y sont autorisées lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

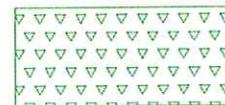
#### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, agricole ;
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- La création de sous-sol à usage d'habitation ou d'annexe à l'habitation (garage, cave, etc.) ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les parcs d'attraction.

#### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Rappel :**
  - Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la ligne RFF Châlons en Champagne / Reims doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
  - Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Le changement de destination des constructions existantes ;
- Les constructions lorsqu'elles font l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone ;
- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

- Dans les espaces identifiés comme un « espace jardin » :
  - les annexes (définies à la fin du présent règlement) d'une surface de plancher maximale de 20m<sup>2</sup>, au bâtiment principal ainsi que la création de jardins familiaux et d'espaces verts sont admis, dans le respect des règles définies aux articles suivants,
  - l'extension des constructions existantes situées en limitée de l'espace jardin,
  - les équipements nécessaires à la construction existante sur l'unité foncière.



### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### **3.1.- Accès**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ;
- La largeur minimale d'un accès doit être de 5 mètres ;
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **3.2.- Voirie**

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité ;
- Toute nouvelle voirie créée aura une largeur minimale de 8 mètres ;
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules de sécurité et de service public de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1.- Alimentation en eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **4.2.- Assainissement**

##### ***Eaux usées :***

Les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement non collectif conformément aux normes en vigueur.

##### ***Eaux pluviales :***

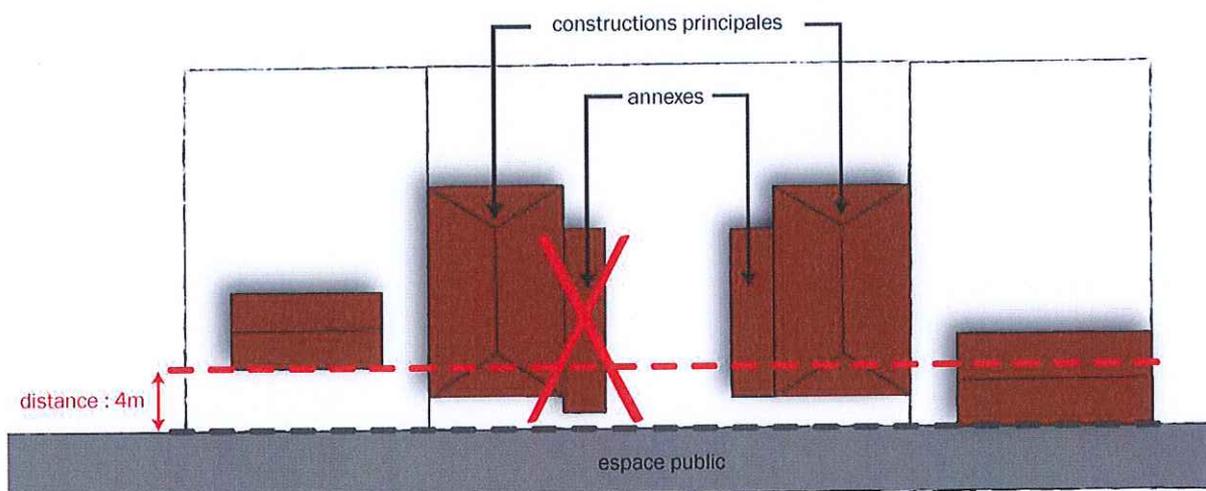
Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

### ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé.

### ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions devront être implantées :
- soit à l'alignement du domaine public,
  - soit en retrait d'au moins 4m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, d'extension ou surélévation de bâtiments déjà existants non-conformes à cette règle afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction, à condition que la non-conformité ne soit pas aggravée.



- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions devront être implantées :
- soit en limites séparatives,
  - soit à une distance d'au moins 3 mètres de celles-ci.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, d'extension ou surélévation de bâtiments déjà existants non-conformes à cette règle afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction, à condition que la non-conformité ne soit pas aggravée.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

La distance entre deux constructions à usage d'habitation, non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres en tous points de la construction.

Il n'est pas fixé de règle pour les O.T.N.F.S.P.

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non règlementé.

### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faitage par rapport au sol naturel.

10.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, d'extension ou surélévation de bâtiments déjà existants non-conformes à cette règle afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction, à condition que la non-conformité ne soit pas aggravée.

10.3. Lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments publics et d'intérêt général ni pour les O.T.N.F.S.P.

### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.- Mouvements de terrain**

Tout mouvement de terrain (déblai ou remblai) de plus de 0,80 m est interdit pour les constructions à destination d'habitation et les garages.

Il n'est pas fixé de limite pour les déblais liés aux piscines.

#### **11.2.- Caractère des constructions**

Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.

### 11.3.- Façades

- Les éléments architecturaux participant à l'intérêt patrimonial d'une construction (encadrement de baie, corniche, soubassement, etc.) seront conservés ou restitués en cas de travaux ;
- Les ouvertures participant à l'intérêt patrimonial d'une construction (porte cochère, alignement de baie, porte de grange, etc.) seront conservés et pourront être utilisés en modifiant leur fonction (porte de grange transformé en baie lumineuse) ;
- Les teintes des façades se rapprocheront des teintes traditionnelles (beige, ocre, marron, grisé, ton pierre moyen à foncé). Des teintes différentes peuvent être autorisées dans le cadre d'une architecture contemporaine (maison bois, etc.) ;
- Dans tous les cas, les teintes criardes, sans rapport avec l'environnement (jaune, orange, rouge, vert, bleu, etc...) seront interdites.

### 11.4.- Couvertures

- Les couvertures seront de teinte rouge (vieilli à brun) ou de teinte ardoisée. Les teintes claires rappelant les couvertures méditerranéennes sont proscrites ;
- Les tuiles seront de type mécanique ou plat, en aucun cas de type canal ou roman. De même, les tuiles mécaniques imitant les tuiles canal ou romanes sont proscrites ;
- Les toitures terrasse ne seront admises que pour des toitures végétales ou des extensions des constructions existantes.

### 11.5.- Menuiseries

- Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade ;
- Les menuiseries nouvelles sur les constructions traditionnelles devront s'adapter à la forme de la baie.

### 11.6.- Bâtiments agricoles

- Les façades des bâtiments agricoles seront de teinte unie. L'utilisation de bardage est autorisée.
- Ces teintes se rapprocheront des teintes des paysages environnants (vert, beige, brun) ;
- Les teintes claires (blanc, gris clair, etc.) ou vives (rouge, jaune, orange, bleu ciel, violet, etc.) sont proscrites ;
- Les teintes des couvertures se rapprocheront des teintes des couvertures traditionnelles de la Marne (teintes « tuilées » : rouge flammé, rouge vieilli ; teintes ardoisées : gris à bleu foncé).

### 11.7.- Les abris de jardin

- Les abris de jardin auront une teinte naturelle, garantissant leur intégration paysagère (bois, vert, etc.) ;
- Les couleurs criardes (rouge, jaune, orange, bleu ciel, violet, etc.) sont proscrites.

### 11.8.- Clôtures

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m ;
- Elles seront constituées :
  - soit d'un mur plein,
  - soit d'un muret d'une hauteur maximum équivalent au tiers de la hauteur totale de la clôture, surmontée d'un grillage ou d'une grille,
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Tout mur ou muret sera enduit, de teinte similaire à celle de la construction principale ;
- Pour les grilles et grillages, les couleurs criardes (rouge, jaune, orange, bleu ciel, violet, etc.) sont proscrites.

### 11.9.- Ouvrages techniques et réseaux

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

### **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès ;
- Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 5 x 2,5 mètres ;
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus 2 accès sur les voies publiques.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la parcelle ou sur tout terrain situé à moins de 100 mètres de la parcelle sans que le nombre de places de stationnement ne puisse être inférieur à :

#### 1/ Pour les constructions à usage d'habitation

2 places minimum par logement.

#### 2/ Dans le cadre d'opération d'ensemble, comprenant la création de 2 logements ou plus :

- 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements,
- 1 emplacement abrité pour vélos d'une surface de 2m<sup>2</sup> par logement.

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Dans les espaces libres de toute construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain.

13.3. Dans les espaces jardin, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 100m<sup>2</sup> de terrain en espace jardin.

13.4. Dans le cas de lotissement ou de groupement de constructions, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

### **ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.**

Article non règlementé.

### **ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé.

### **ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé.