Aigny—Condé sur Marne— Isse—Juvigny—Vraux



Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne

# PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal de la Région de Condé-sur-Marne

## RÈGLEMENT

## MISE EN COMPATIBILITÉ

**DOCUMENT NUMERO 4**

**Approuvé le 10 décembre 2012**

| *Mis à jour* | *Modifié* | *Mis en compatibilité* |
|---|---|---|
| | 25/09/2014 | |
| 03/04/2017 | | |
| 10/04/2017 | | |
| 25/10/2017 | | |
| | 02/09/2020 | |
| 12/01/2022 | | |
| | 23/06/2022 | |
| | | 22/07/2024 |

**Vu** : mise en compatibilité du PLUi suite à la Déclaration d'Utilité Publique du :

**22 juillet 2024**

Le Président,

Jacques JESSON

# CHAPITRE 7bis DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUab

## Article AUab 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdits :**

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les éoliennes,
- les pylônes,
- les carrières,
- les terrains de camping et les habitations légères de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les parcs et terrains de sports ou de loisirs,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

## Article AUab 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admis :**

- les locaux destinés à l'habitation à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone et d'être intégrés dans le volume celles-ci,

- les constructions destinées au commerce à condition qu'elles soient liées à l'activité principale et qu'elles représentent au maximum 20% de la surface de plancher de l'activité principale,

- les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

## Article AUab 3 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès

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

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 autres voies doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent.

**3-2 Conditions relatives au accès :**

L'accès principal se fait obligatoirement de la façon la mieux adaptée au point de vue de la sécurité et de la circulation publique.

Les accès automobiles et le positionnement des portails doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds. Ils doivent avoir une largeur minimale de passage de 5 mètres.

## Article AUab 4 : Condition de desserte des terrains par les réseaux publics

**4-1 Alimentation en eaux potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. A défaut, elles peuvent disposer d'un forage individuel respectant la règlementation en vigueur.

**4-2 Assainissement**

Eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas de rejet spécifique dans les eaux usées, une étude préalable sera soumise au service gestionnaire.

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

**4-3 Réseaux**

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfuis.

### Article AUab 5 : Superficie minimale des terrains

SANS OBJET

### Article AUab 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Le long des RD 1 et RD 34, ce recul est porté à 25 m minimum par rapport à l'axe de la chaussée.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### Article AUab 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantée avec un recul de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives. Ce recul est au minimum de 5 m pour les constructions d'une emprise au sol de moins de 60 $m^2$.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### Article AUab 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

### Article AUab 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### Article AUab 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 15 m au faîtage ou à l'acrotère.

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

### Article AUab 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**11-1 Abords**

Les surfaces de stockage doivent faire l'objet d'une intégration paysagère. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur le terrain peuvent y contribuer.

Les éventuels bassins d'orage, de traitement des eaux usées avant rejet, ne devront pas être réalisés à ciel ouvert sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce dernier cas, l'ouvrage devra faire l'objet d'une insertion environnementale et paysagère.

**11-2 Matériaux**

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

**11-3 Façades**

Ne sont admis pour les façades que la pierre naturelle, la brique, le béton architectural, le bardage métallique, le bardage bois, ou tout autre matériau en imitant l'aspect, ainsi que les murs rideaux d'éléments verriers ou translucides.

**11-4 Toitures**

Les toitures doivent être soit horizontales soit à faible pente c'est-à-dire inférieure à 20°. Les éléments techniques en toiture doivent être intégrés aux bâtiments ou dissimulés.

**11-5 Couleurs**

Les bardages métalliques utiliseront au maximum trois couleurs dont les tons s'harmonisent les uns aux autres.

Les bardages bois pourront par ailleurs être de teinte bois naturel.

Les menuiseries devront être de la même teinte que les façades ou de teinte plus sombre.

**11-6 Clôtures**

Les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limites séparatives, doivent être constituées :

- soit d'une haie paysagère,

- soit d'un treillis soudé à mailles rectangulaires plastifié de couleur foncée,

- soit d'une clôture à barreaudages recouvert d'une peinture noire ou de type inox.

Dans ces deux derniers cas, les clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie et comporter un sous-bassement en béton d'une hauteur de 0,50 m. Leur hauteur totale ne peut excéder 2,50 m.

Les grillages souples ainsi que les palplanches et plaques d'aspect béton sont interdits.

**11-7 Règle particulière**

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Article AUab 12 : Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des activités, selon leur nature, et être assuré en dehors des voies publiques. Par ailleurs, il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

### Article AUab 13 : Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques ainsi que les franges avec l'espace agricole doivent être végétalisées sur une largeur au moins égale à 5 m à compter de la limite de propriété.

Par ailleurs, les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être traitées en espace vert et comprendre aux moins 35% d'espace végétalisé et planté à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 500 $m^2$.

Cette surface exclue les franges définies au premier alinéa du présent article.

Les espaces plantés devront former des bosquets d'ampleur suffisante à une bonne insertion paysagère de l'ensemble.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent être structurées par des éléments de végétalisation (comprenant arbres, arbustes, etc.) pouvant éventuellement s'inscrire dans une composition paysagère en périphérie de celles-ci ou le long de ses voies principales.

Les surfaces revêtues (voiries et aires de stationnement pour les véhicules légers…) devront privilégier l'infiltration instantanée des eaux de pluies sauf en cas d'impossibilité ou de contraintes techniques.

Les essences mentionnées au document « Que planter » joint au présent règlement sont préconisées et les espèces invasives ou allergènes à éviter.

### Article AUab 14 : Coefficient d'occupation des sols

SANS OBJET