DÉPARTEMENT DE LA MARNE

Commune de LA VEUVE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Document n° 4.1
pièce écrite

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire de CHALONS AGGLO en date du :

03/04/2025

approuvant la modification simplifiée du PLU

Le Président,
Jacques JESSON :

MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°4

CHAPITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

Dans l'emprise couverte aux plans n° 4-2 (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés en catégorie 1 (Autoroute A4), en catégorie 2 (Voie ferrée Reims-Châlons, RD944, RN 44) et en catégorie 3 (RN 44/RD 21) les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et des arrêté préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004 relatifs à l'isolation acoustique.

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les constructions et aménagements incompatibles avec le PPRT applicable.
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- ✓ Les hangars agricoles et les bâtiments d'élevage,
- ✓ les constructions à vocation d'habitation hors des cas mentionnés à l'article UY 2.
- ✓ les aérogénérateurs hors des cas mentionnés à l'article UY 2.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol hors des cas mentionnés à l'article UY 2.

ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires pour la direction ou la sécurité des établissements et qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.
- ✓ les aérogénérateurs s'ils sont uniquement destinés à la consommation interne de l'établissement où ils sont implantés et à condition que leur hauteur totale n'excède pas 20 mètres.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des constructions et installations autorisées.

ARTICLE UY 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile poids-lourds et en état de viabilité, débouchant sur le réseau de voirie intérieure de la zone.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique Ils seront étudiés de manière à permettre aux

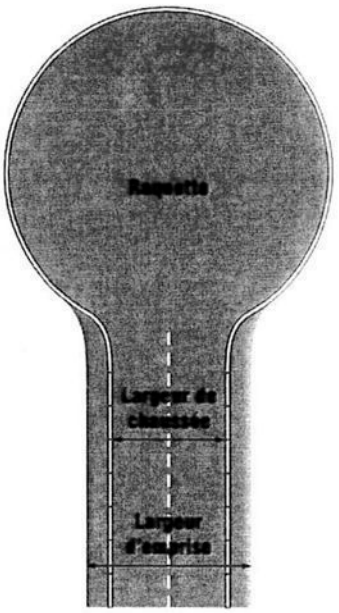
véhicules d'entrer et de sortir en marche avant sans manœuvre. Ils devront être distant d'au moins 20 mètres de l'intersection formée par le prolongement des alignements des deux voies adjacentes formant carrefour.

3.2. Voirie

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

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 10 m. Leur débouché sur d'autres voies devra être distant d'au moins 20 mètres de tout autre carrefour.

La partie terminale des voies nouvelles publiques ou privées en impasse sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 20 m.



ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation si ledit réseau est susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

  En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les possibilités de rejets des eaux résiduaires professionnelles dans le réseau de collecte des eaux usées est conditionné à une capacité suffisante dudit réseau et aux prescriptions de pré-traitement imposées par l'organisme gestionnaire.

- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.

  Les eaux pluviales s'écoulant sur les parties nouvellement imperméabilisées feront l'objet d'un épandage souterrain. Les eaux pluviales issues des zones de stationnement et de circulation des véhicules à moteur à explosion ou des zones de stockage d'hydrocarbures devront faire l'objet d'un traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet.

4.3. Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UY 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article ne s'applique ni aux O.T.N.F.S.P., ni aux constructions et installations liées au service ferroviaire ou autoroutier. Il ne s'applique pas non plus aux dispositifs techniques nécessaires à la sécurité (escalier de secours...) des bâtiments implantés dans la zone.

Les constructions seront édifiées à 10 m minimum par rapport à l'emprise des voies.

Les façades tournées vers l'A4 seront obligatoirement implantées parallèlement à l'axe de l'A4.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne s'applique ni aux O.T.N.F.S.P., ni aux constructions et installations liées au service ferroviaire ou autoroutier.

Les constructions doivent être réalisées :

- soit en retrait des limites séparatives.
- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives à condition que des écrans coupe-feu soient réalisés.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

Cet article ne s'applique ni aux O.T.N.F.S.P., ni aux constructions et installations liées au service ferroviaire ou autoroutier.

L'emprise du sol des constructions établies en superstructures est limitée à 80% de la surface de la parcelle.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 15 mètres au faîtage à partir du terrain naturel.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les O.T.N.F.S.P. et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les éléments techniques indispensables au fonctionnement de l'établissement,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale,
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités

Cet article ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. 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, 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.

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

11.2. Le volume des constructions

Non réglementé.

11.3. Les toitures

Les toitures-terrasses devront être dotées d'acrotères.

11.4. Murs et Revêtement des constructions

Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant, bâti ou non. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf éléments de signalisation d'un danger.

11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

Non réglementées.

11.6. Les clôtures

Les clôtures formant limite avec le domaine public seront constituées d'un soubassement plein dépassant de 0,60 m le sol, surmonté d'un grillage plastifié vert sur poteaux d'une hauteur minimale de 1,60 m.

Les clôtures entre parcelles privatives seront constituées d'un grillage plastifié vert, doublé d'une haie vive.

Les portails, s'il en existe, seront métalliques et de couleur verte.

11.8. Dispositions particulières

Les dépôts, citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront dissimulés à la vue depuis la rue et depuis l'Autoroute A4 par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE UY 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

12.1 - Dimension des places et des accès

Sur chaque parcelle, le stationnement doit être organisé de façon à ménager des aires suffisantes pour assurer la circulation et les manœuvres des véhicules, y compris ceux de livraison et de service, dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à :

– Longueur : 5 m

– Largeur : 2, 30m

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à :

– Longueur : 6,50 m

– Largeur : 2,50m

12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement pour les véhicules de transport des personnes à réaliser est de **1 place de stationnement par tranche de 2 emplois**. En plus de ces places destinées aux véhicules de transport des personnes, il doit être aménagé des places adaptées au nombre et à la nature des véhicules de livraison et de service requis par l'activité.

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera de plus réalisé une aire d'attente d'une capacité d'un poids-lourd par tranche de 4 quais de chargement.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS - JARDINS

Les espaces libres intérieurs indépendamment des aires de stationnement et d'évolution doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 15 % de la surface totale de la parcelle.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement et agrémentées de haies vives.

Les terrains figurés au plan par un quadrillage orthogonal et des cercles inscrits dans ce quadrillage sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non–indigènes au territoire est interdite sauf autorisation administrative (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

Une liste indicative d'espèces d'arbres, d'arbustes et d'arbrisseaux recommandés est fournie en annexe à ce document.

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.