



Communauté de communes de la Région de Condé sur Marne

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

Juin 2022

DOCUMENT NUMERO 4

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

**23 juin 2022**

approuvant la révision du PLU.

Le Président,  
Jacques JESSON :





## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone urbanisée demeure peu homogène avec des alignements bâtis continus et discontinus en façade sur rue et des constructions en retrait par rapport à la voie avec parfois des terrains vierges de toute construction ou des dents creuses pouvant participer au renouvellement de la population.

A dominante résidentielle, elle est occupée par des activités artisanales diversifiées, des activités agricoles, des commerces de proximité et des équipements de service à la population.

Le règlement vise à favoriser les extensions et les constructions des parties non construites en tenant compte de l'environnement, en maintenant et favorisant la diversité des fonctions.

La zone est divisée en plusieurs secteurs :

- secteur UBa partiellement équipé concernant le village d'Isse ;
- secteur UBb, partiellement équipé, correspondant au hameau rue de l'Epine sur Juvigny et subdivisé en UBbb pour un îlot bâti de Condé-sur-marne ;
- secteur UBc, équipé concernant le lotissement du lac des grands prés à Juvigny situé dans le PPRI ;
- secteurs UBd, deux îlots bâtis partiellement équipés sur la commune de Vraux et le PPRI.

Une partie de la zone UB sur Juvigny (terrain en façade sur la route de Juvigny à la Veuve) est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation. L'OAP précise les conditions d'accès – voir article 3 de la zone UB.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL.

#### Article UB1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdite

- **Zone UB et tous les secteurs**

#### SONT INTERDITS :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les terrains de Camping, parc résidentiels de loisir, R 421-19 ;
- les parcs de terrain de Sport et de Loisir ;
- les aires de stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisir ;
- les affouillements ou exhaussements de sols ;
- les carrières ;
- les pylônes hertzien ayant plus de 12 mètres ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés ;

- toutes constructions et installations de nature à créer et à aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.

#### **AIGNY**

- Les installations et bâtiments agricoles nouveaux.

#### **VRAUX**

- Les constructions artisanales et leurs extensions.

### **Article UB2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

- **Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBbb, UBc, UBd**

#### **SONT ADMIS :**

- l'habitat et l'hébergement et leurs extensions ;
- les opérations d'aménagement réservées à l'habitat ;
- les équipements de service à la population à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à la vie des habitants ;
- les constructions artisanales, commerciales, agricoles, de stockage et les installations classées soumises à déclaration à condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec l'environnement et qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des habitants – sauf celles prévues à l'article UB1 ;
- les changements de destination ;
- les Installations et Ouvrages Technique Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics. (Assainissement, eau potable, électricité, télécommunication).
- les équipements et aires de jeux de sport et de loisirs.

- **Secteurs UBbb, UBc, UBd**

#### **SONT ADMIS :**

- les extensions de l'habitat et les annexes dans la limite d'une surface de plancher de 60 m².

#### **AIGNY**

- Les extensions des activités liées à l'exploitation agricole existantes avant l'approbation du PLU.
- Les constructions pour activités de services artisanale et commerciale à condition que le logement soit intégré à l'activité et que celle-ci ne génère aucune nuisance sonore ou polluante, ni aucun déplacement répété de véhicules.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UB3 - Accès<sup>9</sup> et voirie

#### ○ Zone UB et tous les secteurs

##### • **ACCES**

Conformément à l'article R. 423-53 du CU, lorsque la délivrance du PC a pour effet la création et la modification d'un accès à la voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voirie.

Tout terrain enclavé est inconstructible (code de l'urbanisme). Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les constructions et les installations doivent être desservies par un seul accès. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, un accès par voie peut être autorisé.

Lorsque la façade de terrain située le long d'une voie est supérieure ou égale à 30 mètres, un second accès peut être autorisé sur cet axe de desserte.

Tout accès pourra être autorisé sous réserve de ne pas porter atteinte à l'aménagement de l'espace public ou privé de desserte et à la sécurité des usagers des voies ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **AIGNY**

Aucun accès n'est toléré à moins de 5 mètres d'une intersection de voirie.

#### **JUVIGNY**

Aucun accès n'est toléré sur la route entre Juvigny et La Veuve.

##### • **VOIRIE**

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, il doit être desservi par une voie d'une emprise minimale de 3,50 mètres.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui facilitent l'ensemble des modes de déplacements à court et moyen terme ainsi que celui des véhicules de sécurité.

##### • **LES LOTISSEMENTS**

Les voiries principales doivent avoir une emprise minimale de 8 mètres.

<sup>9</sup> L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière sur laquelle est projetée une opération de la voie d'accès ou de l'assiette publique ou privée ouverte à la circulation.

Lorsque les voies sont en impasse, leur emprise minimale est de 8 mètres et doivent être aménagés au-delà d'une distance de 30 mètres à compter du piquage sur le réseau existant par un aménagement d'un espace permettant à l'ensemble des véhicules dont ceux du service public de faire aisément demi-tour sans manœuvre. En outre peut être prévue la possibilité de prolonger cette voirie au-delà de l'emprise du lotissement par une réservation qui fera l'objet d'une occupation temporaire.

## **JUVIGNY**

L'accès au futur lotissement prévu La voie de la Veuve (Zone UB) devra se conformer aux dispositions des orientations d'aménagement et de programmation de cette commune.

### **Article UB4 - Desserte par les réseaux**

#### **• AEP**

##### **○ Zone UB et secteurs UBb, UBbb, UBc, UBd**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public communautaire de distribution d'eau potable. Les branchements doivent respecter le règlement sanitaire.

##### **○ Secteur UBa**

Toute construction ou installation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable communal. Les branchements doivent respecter le règlement sanitaire de la commune d'Isse.

#### **• EAUX USEES**

##### **○ Zone UB et secteur UBc**

Le branchement sur le réseau public communautaire est obligatoire. Il doit être conforme au règlement sanitaire.

##### **○ Secteurs UBa, UBb, UBbb, UBd**

Toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel à la charge du propriétaire ou du pétitionnaire. Lorsque le réseau collectif sera réalisé, les constructions devront être branchées sur celui-ci.

Le rejet des eaux vannes ou usées est interdit dans le milieu naturel.

#### **• EAUX PLUVIALES**

##### **○ Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBbb, UBc, UBd**

Les eaux pluviales seront traitées au niveau de l'unité foncière d'assiette de projets de construction.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau E.U. est interdit.

**Article UB5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

**Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La réglementation permet l'utilisation de plusieurs référents : l'alignement<sup>10</sup>, l'axe de chaussée...

Pour les cinq communes (Aigny, Condé-sur-Marne, Isse, Juvigny et Vraux), le règlement utilise comme référent l'alignement.

**AIGNY**

Les constructions sont autorisées à l'alignement ou en retrait en observant un recul minimal de 5 mètres.

**CONDE-SUR-MARNE**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul de 3 mètres minimum.

**ISSE**

Pour les voies, la rue de la Grande Rue, la rue Vaudemange, la voie de Livry, la rue Chevallier, la rue d'Ambonnay, la rue d'Aigny et la rue du Pont de la Chappe, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de ces voies.

Pour les ruelles Naudin, Bauchet, de l'Abreuvoir et Gayot : les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de ces ruelles.

**JUVIGNY**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

**VRAUX**

Toutes les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**AIGNY, CONDE-SUR-MARNE, ISSE, JUVIGNY, VRAUX**

Les extensions des constructions existantes situées entre l'alignement et les marges de recul sont autorisées à l'alignement de celles-ci.

---

<sup>10</sup> L'alignement est la délimitation entre le domaine public et privé.

Les O.T.N.F.S.P. ne sont pas soumis à ces dispositions.

Les servitudes d'alignement applicables figurent sur les plans de zonage et dans le document précisant les voies soumises aux servitudes d'alignements.

#### **Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives<sup>11</sup>**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer à l'extension ou l'aménagement des constructions existantes ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### **• LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

#### **AIGNY, CONDE-SUR-MARNE, ISSE, JUVIGNY, VRAUX**

Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées :

- soit d'une limite aux autres limites séparatives,
- soit sur une des limites séparatives en ménageant une distance de 3 mètres minimum par rapport aux autres limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives en ménageant une distance de 3 mètres minimum de part et d'autre de la construction.

##### **• LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES<sup>12</sup>**

#### **AIGNY, CONDE-SUR-MARNE, ISSE, JUVIGNY, VRAUX**

Les constructions à usage d'activités (artisanal, agricole...) peuvent être édifiées en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 8 mètres à l'égout du toit. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur totale.

##### **• LES EXTENSION, ANNEXES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

#### **AIGNY, CONDE-SUR-MARNE, ISSE, JUVIGNY, VRAUX**

Les dépendances d'habitation et des annexes peuvent être édifiées en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la terrasse, et si leur longueur n'excède pas 12 mètres le long des limites séparatives construites en limite séparative. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les O.T.N.F.S.P. ne sont pas soumis à ces dispositions.

<sup>11</sup> Les limites séparatives sont les limites aboutissant aux voies ainsi que les limites de fonds de parcelles.

<sup>12</sup> Voir note de bas de page 4, page 16.



**Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété<sup>13</sup>**

**CONDE-SUR-MARNE, ISSE, JUVIGNY, VRAUX**

Le recul à observer pour l'implantation des constructions est constitué par une distance entre tous les points des volumes extérieurs des constructions. Cette distance est fixée à 4 mètres minimum. Elle peut être ramenée à 3 mètres minimum si les constructions ne comportent pas d'ouverture en vis-à-vis ainsi que pour les annexes et dépendances.

**AIGNY**

Le recul à observer pour l'implantation des constructions est constitué par une distance entre tous les points des volumes extérieurs des constructions. Cette distance est fixée à 6 mètres minimum.

**Article UB9 - Emprise au Sol<sup>14</sup>**

**AIGNY**

Le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) ne doit pas excéder 60% de l'emprise foncière pour les constructions à destination d'habitation, y compris leurs annexes et dépendances.

Il n'est pas fixé de CES pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**CONDE-SUR-MARNE**

L'emprise au sol d'une construction d'habitation ne doit pas dépasser 50 % de la surface de l'îlot de propriété, pour les autres constructions cette limite peut être dépassée.

**ISSE**

L'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40% de la surface de l'îlot de propriété, pour les autres constructions cette limite peut être dépassée.

**JUVIGNY**

L'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30% de la surface de l'îlot de propriété, pour les autres constructions cette limite peut être dépassée.

**VRAUX**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface de l'îlot de propriété.

<sup>13</sup> Cette disposition s'applique à toutes les constructions non contiguës dès lors qu'elles sont réalisées sur le même terrain.

<sup>14</sup> L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutes ne sont pas prises en compte les terrasses non couverts de plein pied avec rez de chaussée et non constitutives de surface de plancher. Les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60m par rapport au niveau naturel.

**Article UB10 - Hauteur maximale des constructions<sup>15</sup>****AIGNY**

Les constructions résidentielles peuvent comporter en plus d'un RdC, un niveau et des combles aménageables sans dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Les constructions à usage d'activités<sup>16</sup> (artisanal...) ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit.

Le niveau de la dalle finie du RdC de la construction résidentielle doit être compris entre 20 cm minimum et 80 cm maximum au-dessus du niveau du sol, sauf dispositions contraires du Plan de Prévention des Risques d'inondation par débordement de la rivière Marne.

**CONDE-SUR-MARNE**

Les constructions résidentielles peuvent comporter en plus d'un RdC, un niveau et des combles aménageables sans dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Les constructions à usage d'activités (agricole, artisanal...) ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit.

**ISSE**

Les constructions résidentielles peuvent comporter en plus d'un RdC, un niveau et des combles aménageables sans dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Les constructions à usage d'activités (agricole, artisanal...) ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit.

Le niveau de la dalle finie du RdC de la construction résidentielle doit être compris entre 35 cm minimum et 80 cm maximum au-dessus du fil d'eau du trottoir.

**JUVIGNY**

Les constructions résidentielles peuvent comporter en plus d'un RdC, un niveau et des combles aménageables sans dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Les constructions à usage d'activités (agricole, artisanal...) ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit.

Le niveau de la dalle finie du RdC de la construction résidentielle doit être compris entre 20 cm minimum et 80 cm maximum au-dessus du sol, sauf dispositions contraires du Plan de Prévention des Risques d'inondation par débordement de la rivière Marne.

---

<sup>15</sup> Le niveau du sol naturel à prendre en compte est celui qui correspond au niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation effectués en vue de la réalisation du projet.

<sup>16</sup> Voir note de bas de page 4, page 16.

**VRAUX**

Les constructions résidentielles peuvent comporter en plus d'un RdC, un niveau et des combles aménageables sans dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Les constructions à usage d'activités (agricole, artisanal...) ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout des toits.

Le niveau de la dalle finie du RdC de la construction résidentielle doit être compris entre 30 cm minimum et 80 cm maximum au-dessus du sol, sauf dispositions contraires du Plan de Prévention des Risques d'inondation par débordement de la rivière Marne.

**Article UB11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords, protection des éléments de paysage.**

○ **Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBbb, UBc, UBd**

• **PRINCIPE GENERAL**

En aucun cas les constructions et installations à édifier ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur impact extérieur 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 article R 111-21.

Les couleurs des façades et des clôtures doivent être en harmonie.

• **LES CLOTURES EN LIMITE DU DOMAINE PUBLIC**

Il existe des éléments de clôture architecturaux de qualité donnant sur le domaine public.

Ces éléments architecturaux doivent être préservés ou reconstruits à l'identique, leur percement par des portails doit s'intégrer dans l'environnement.

La hauteur maximale des clôtures nouvelles est fixée à 2 mètres à compter du niveau de la voirie. Ces clôtures sont constituées :

- soit d'un mur plein excluant les plaques de béton,
- soit d'un muret surmonté :
  - . d'une grille,
  - . de tout autre dispositif à claire voie.

Quand le linéaire de clôture sur rue excède 30 m, il est admis que la clôture sur rue soit constituée d'un dispositif à claire voie.

• **LES CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres à compter du sol.

## • **LES CONSTRUCTIONS**

Elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

### – **LES TOITURES**

Les pentes des toitures et leurs couleurs doivent s'harmoniser avec celles des secteurs environnants : les couleurs des toitures doivent privilégier les tonalités à dominante rouge, brun et ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sur toiture à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### – **LES FACADES**

Les façades des bâtiments principaux et des annexes doivent présenter une cohérence architecturale, dans les secteurs urbanisés, elles doivent être en similitude avec l'existant. Différentes couleurs peuvent être utilisées pour souligner les éléments architecturaux des immeubles et dans tous les cas, elles sont basées sur des tonalités neutres évitant les couleurs vives.

## **Article UB12 - Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

### **AIGNY, CONDE-SUR-MARNE, ISSE, JUVIGNY, VRAUX**

Il est exigé dans le cas de construction de logements deux places de stationnement avec une emprise minimale de 25m<sup>2</sup> par logement sur les parties privatives. Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, la norme est fixée à une place par logement.

Pour les autres constructions, autres que pour l'habitation, une place de stationnement est exigée par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; le nombre de places de stationnement est plafonné à quatre unités.

## **Article UB 13 : Espaces libres, aire de jeux et de loisir, plantation, espaces boisés à classer**

- **Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBbb, UBc, UBd**

## • **DISPOSITIONS GENERALES**

Les espaces boisés classés repérés sur le plan de zonage par l'indice EBC sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivant du Code de l'urbanisme.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du Code civil.

## • **ESPACES PRIVES**

Les espaces privés doivent être végétalisés avec la plantation d'arbres.

- **Aigny, Condé sur Marne, Juvigny, Vraux**, un arbre minimum doit être planté par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain non bâti;
- **Isse**, trois arbres doivent être plantés lors d'une construction nouvelle.

## • **OPERATION D'AMENAGEMENT**

Pour toute opération de construction groupée ou d'aménagement à usage d'habitation portant sur une emprise foncière d'une certaine taille, un pourcentage au moins de cette superficie doit être aménagé en espace public végétalisé ou minéralisé. Cet aménagement doit être facilement accessible et constituer le point fort de la composition urbaine de l'opération.

### **AIGNY**

8% de l'emprise foncière du lotissement dont l'emprise est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> doivent être affecté à un espace vert.

### **CONDE-SUR-MARNE ET JUVIGNY**

Pour tout lotissement portant sur une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 5 % de cette opération doivent être dédiés aux espaces verts.

### **VRAUX**

Pour tout lotissement portant sur une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 10 % de celle-ci est réservée aux espaces verts.

## **SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.