



Communauté de communes de la Région de Condé sur Marne

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Décembre 2012

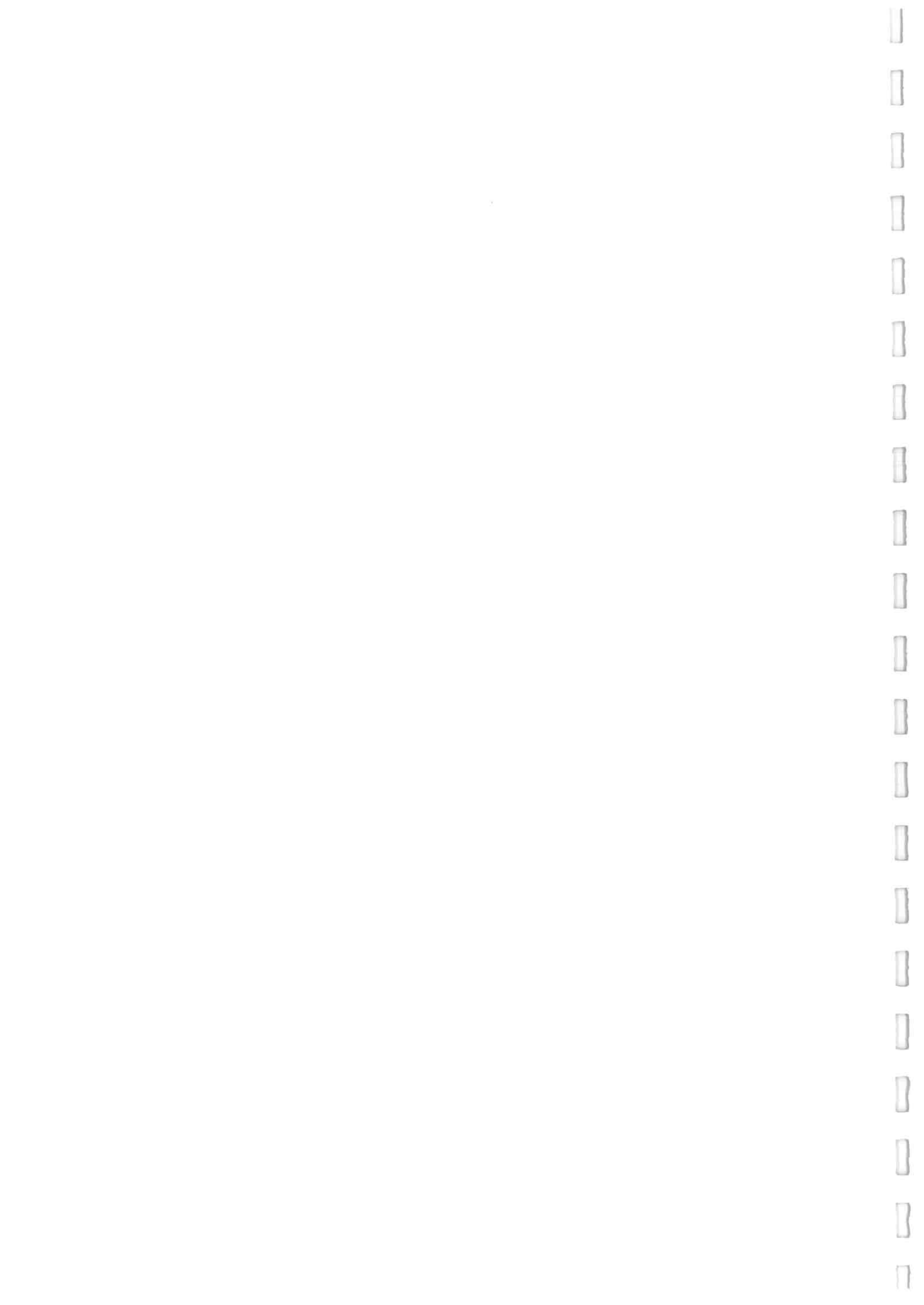
DOCUMENT NUMERO 4

Vu pour être annexé à la délibération n° 2012-50
du 10 décembre 2012 approuvant le PLU.

La Présidente

Mme Chantal CHOUBAT





STRUCTURE DU REGLEMENT

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

Chapitre 1 zone UA

Chapitre 2 zone UB

Chapitre 3 zone UX

Chapitre 4 zone UZ

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 5 zone AUh

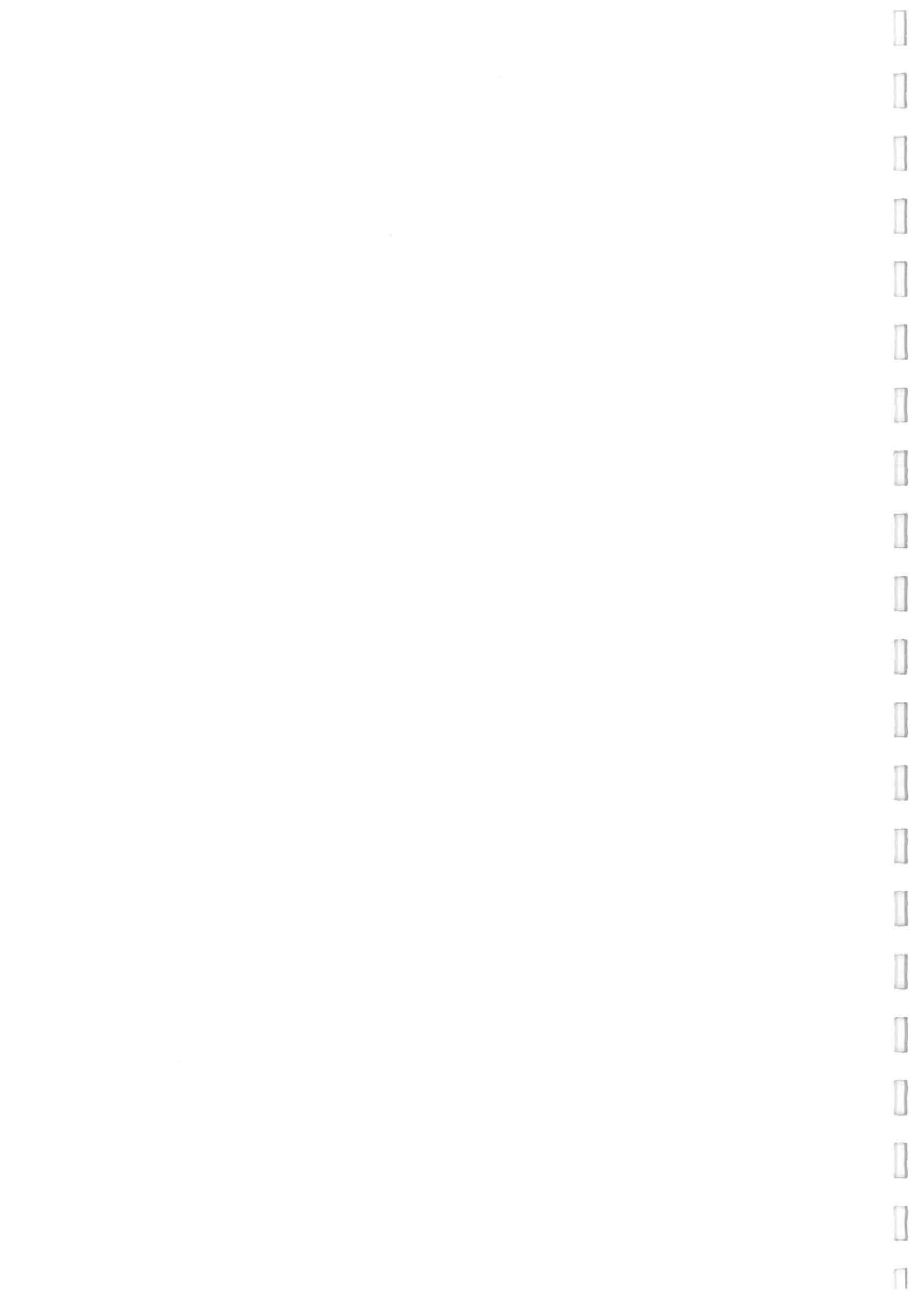
Chapitre 6 zone AUhd

Chapitre 7 zone AUa

Chapitre 8 zone AUad

Chapitre 9 zone A

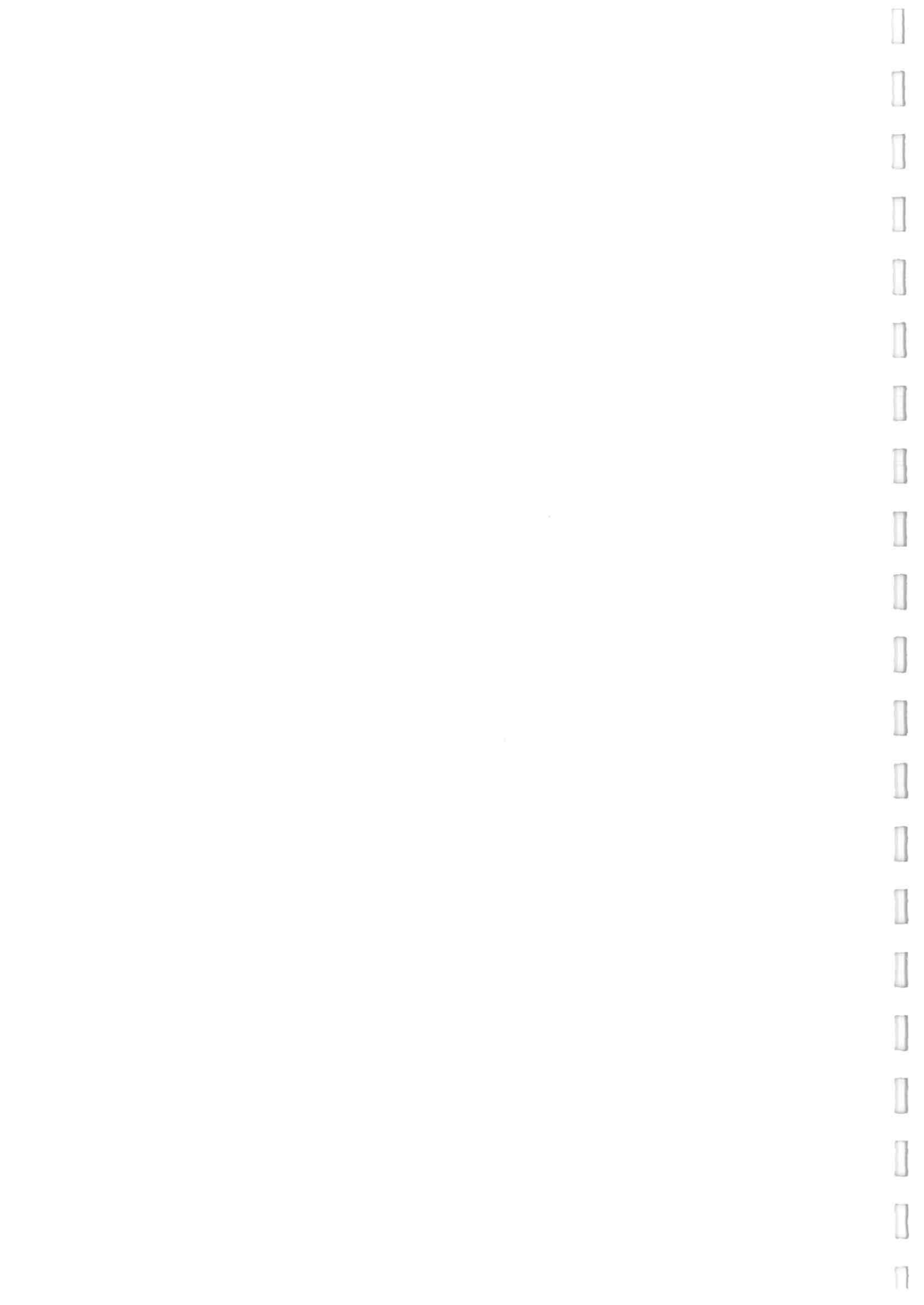
Chapitre 10 zone N



TITRE 1

LES DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.



ARTICLE 1 : LE CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Communauté de communes de la région de Condé sur Marne : AIGNY, CONDE-SUR-MARNE, ISSE, JUVIGNY, VRAUX.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS ET INFORMATIONS UTILES

Les dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux divers faisant l'objet d'un Permis de démolir, d'un Permis de construire, d'un Permis d'aménager ou d'une Déclaration préalable.

Toutefois les dispositions du règlement du PLU se substituent à celles des articles du Code de l'Urbanisme : articles R111-3 à R111-16, R111-20 à R111-22.

L'autorité peut surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant les travaux de construction ou installation en vertu et selon les articles L111-7 et suivants du Code de l'urbanisme.

- Article L111-9 : l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération,
- Article L111-10 : la mise à l'étude d'un projet de travaux public,
- Article L123-6 : la prescription de l'élaboration d'un PLU,

Le permis de construire peut être refusé pour les travaux et les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique selon les dispositions de l'article L 421-4 du Code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol. Ces servitudes sont répertoriées sur le document graphique dénommé «Servitudes d'Utilité Publique » et dans la liste jointe dans les annexes du PLU. (voir document : Annexe 1).

Les annexes indiquent à titre d'information sur un ou plusieurs documents graphiques s'il y a lieu :

- les zones de préemption ;
- les zones délimitées en application de l'article L 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au Permis de démolir prévues aux articles L 430-2 et suivants ;
- les périmètres de zones spéciales et de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonnées de carrières, délimités en application des articles L 109 et 109-1 du code minier ;
- le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 à l'intérieur desquels certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10 ;
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-19 du Code de l'Urbanisme ;

- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L 571-10 du Code de l'environnement.

Les annexes comprennent à titre informatif également :

- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L 126-1 ainsi que les bois et forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L 315-2-1 ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en projet, en précisant les emplacements retenus pour les captages, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L571-9 et 571-10 du Code de l'environnement dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, sont affectés par le bruit et l'indication des arrêtes préfectoraux correspondants ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et les zones de publicité élargie en application des articles L 581-10 à 581-14 du Code de l'environnement,
- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues (L 123-13 dernier alinéa opposables en application de l'article L 562-2 du Code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du Code minier) ;
- les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L 112-2 du Code rural.

DELIVRANCES DES PERMIS DE CONSTRUIRE

ARTICLE L421-3 DU CODE DE L'URBANISME

« Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du code de la construction et de l'habitation. »

Pour les établissements recevant du public, le permis de Construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L111-7 du Code de la construction et de l'habitat.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1 du Code de l'urbanisme les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation de places de stationnement s'appliquent.

Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés dans la loi n° 90-149 du 31 Mai 1990 Plan Départemental d'Action pour le Logement des Plus Démunis.

Depuis le 1^{er} octobre 2007, le contenu de l'article L421-3 du code de l'urbanisme a changé et les dispositions citées sont désormais intégrées dans l'article L421-6, l'article R421-15 du code de l'urbanisme est devenu le R423-53.

CADUCITE ET MAINTIEN DES REGLES DE LOTISSEMENT

Article L 442-9 du Code de l'urbanisme voir L 315-2-1.

« Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L111-5-4. »

Sur le territoire de la Communauté de communes de Condé-sur-Marne, il n'y a aucun lotissement dont les règles de lotissement sont maintenues.

INFORMATIONS UTILES EN LIEN AVEC LE CONTEXTE

DEFINITIONS DES ESPACES BOISES CLASSES : EBC

Les Plans locaux de l'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement concerne les masses boisées quelque soit leur taille, les îlots boisés, le bouquet d'arbres, l'alignement d'arbres et l'arbre isolé et les haies boisées.

Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue au Code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de la communauté de communes où l'établissement d'un PLU a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé, conformément à l'article L 222-1 du Code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions des articles L 8 et L222-6 du code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du Centre régional de la propriété forestière (CRPF°).

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminés par les décrets prévus à l'article L 130-6 et codifiés aux articles R 130-1 et R130-12 du Code de l'urbanisme.

DEFINITIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non réservé par le PLU de la Communauté de communes de condé sur mer pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou d'un espace vert peut dès que ce plan est approuvé, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais indiqués aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L 123-2 du code de l'urbanisme est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230- 1 et suivants.

Il s'agit des articles L 230-1, L230-2, L230-3, L230-4, L230-5 et L230-6 du Code de l'urbanisme.

DEFINITIONS DU COS

Selon l'article R123-10 du Code de l'Urbanisme, le COS est un coefficient appliqué à la surface du terrain donnant la surface de plancher autorisée à ne pas dépasser.

Le règlement peut fixer un COS dans les zones U et AU du PLU.

Dans ces zones ou partie de ces zones, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de construction définie à l'avant dernier alinéa de l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**DES ELEMENTS JURIDIQUES****ZONE U****Article R 123-5**

« Les zones urbaines sont dites «zones U» peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

ZONE AU**Article R 123-6**

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinée à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local de l'Urbanisme. »

En terme de mode opératoire pour la zone AU.

Eventuellement passer par une orientation d'aménagement pour les zones AUh.

Nécessité de passer par un plan d'aménagement d'ensemble, c'est-à-dire, AFU, permis d'aménager ou déclaration préalable anciennement permis de lotir. Le PLU ne peut renvoyer à une étude.

ZONE A**Article R 123-7**

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

ZONE N**Article R 123-8**

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols ».

LES ZONES

Le PLU divise le territoire en plusieurs zones indiquées sur les plans graphiques pour lesquelles il y a un règlement spécifique.

LA ZONE UA

Elle couvre la partie bâtie centrale de Condé -sur-Marne.

LA ZONE UB

Elle concerne :

- le reste de la partie bâtie de Condé sur Marne ;
- la partie bâtie d'Aigny ;
- la partie bâtie d'Isse ;
- la partie bâtie de Juvigny ;
- la partie bâtie de Vraux.

Cette zone sera subdivisée en plusieurs secteurs :

- UBa secteur partiellement équipé correspondant au centre village d'Isse ;
- UBb secteur partiellement équipé, concernant le hameau de la rue de l'Épine sur Juvigny ; ce secteur est subdivisé en UBbb pour l'îlot du moulin sur Condé-sur-Marne ;
- UBc secteur équipé touchant le lotissement du Lac des Grands Prés à Juvigny concerné par le PPRI arrêté le 1^{er} juillet 2011 ;
- UBd deux secteurs bâtis et partiellement équipés en AEP sur Vraux concernés par le PPRI.

LA ZONE UX

Cette zone est réservée au maintien du tissu industriel et artisanal et aux équipements publics.

Elle est subdivisée en deux secteurs :

- UXa, secteur équipé sis sur la commune de Vraux confortant le tissu artisanal ;
- UXb secteur partiellement équipé réservé aux activités et aux équipements publics situés sur Juvigny dans la zone inondable de la vallée de la Marne (PPRI).

LA ZONE UZ

Cette zone sise sur la commune de Condé sur Marne est dédiée aux activités d'hébergement de type camping-car.

LA ZONE AUh

La zone AUh est dédiée principalement à l'habitat. Son aménagement passe par un plan d'aménagement d'ensemble.

LA ZONE AUhd

Cette zone AUhd est une zone d'habitat différé passant par la modification ou la révision du PLU.

LA ZONE AUa

La zone AUa est dédiée à l'accueil d'activité économique, son aménagement passe par un plan d'aménagement d'ensemble.

LA ZONE AUad

La zone AUad est une zone d'activité différée dont l'aménagement passe par une modification ou une révision du PLU.

LA ZONE A

Cette vaste zone agricole comprend le secteur Aa concerné par l'autoroute A26 et la voie ferrée SNCF Reims Chalons en Champagne.

LA ZONE N

La zone N concerne l'ensemble des espaces naturels à protéger.

Elle est divisée en plusieurs secteurs :

- Na réservé à la protection des champs captant de Vraux et d'Isse ;
- Nb reprenant une grande partie des ZNIEFF de catégories 1 et 2, des zones humides, la vallée de la Marne et ses affluents situés dans l'axe de celle-ci et enfin les canaux de l'Aisne à la Marne et de la Marne au Rhin.

Ce vaste secteur est concerné par le PPRI.

Le secteur Nb comprend un seul secteur Nba réservé à l'exploitation des carrières sur les communes de Juvigny.

LES EMPLACEMENTS RESERVES ET DES ESPACES BOISES

Les emplacements réservés sont indiqués sur les plans de zonage et répertoriés dans une liste figurant dans document numéro 6.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 sont localisés sur les plans de zonage et il en est fait référence dans l'article 13 du règlement dans chacune des zones.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES L 123-1-9 DU CODE DE L'URBANISME

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

LES 14 ARTICLES POUR CHACUNE DES ZONES DU PLU :

- Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdite ;
- Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières ;
- Article 3 : Accès et voirie ;
- Article 4 : Desserte par les réseaux ;
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles ;
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques ;
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Article 9 : Emprise au sol ;
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions ;
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords, protection des éléments de paysage ;
- Article 12 : Aire de stationnement ;
- Article 13 : Espaces libres, aire de jeux et de loisir, plantation, espaces boisés à classer ;
- Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol.

TITRE 2

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone concerne la partie centrale bâtie de Condé-sur-Marne où se côtoient l'habitat, les services et les activités. Elle offre une cohérence au niveau de l'architecture et de l'urbanisme avec des bâtiments implantés à l'alignement et de hauteur peu «élevée ».

Les dispositions du règlement visent à conforter la compacité de la forme bâtie et la diversité des fonctions.

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

Article UA1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdite

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 défrichements dans les espaces boisés classés ;
- les pylônes radioélectriques de plus de 12 mètres de hauteur ;
- toutes constructions et installations de nature à créer et à aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.

Article UA2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

SONT ADMIS :

- l'habitat et l'hébergement et leurs extensions ;
- les opérations de lotissement d'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 activités artisanales, commerciales et agricoles ;
- 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 ;
- les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'occasionnent pas de nuisances à la population et à l'environnement ;
- les Installations et Ouvrages Technique Nécessaires au Fonctionnement des Servies Publics. (Assainissement, eau potable, électricité, télécommunication).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article UA3 - Accès et voirie**

- **ACCES¹**

Conformément à l'article 421-15 du CU (Code de l'Urbanisme) ; lorsque la délivrance du PC (Permis de Construire) 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 (cf. 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. Toutefois pour les terrains en façade sur rue supérieure à 30 mètres ils peuvent avoir deux accès.

- **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 déplacements dont les modes doux à court et moyen terme ainsi que celui des véhicules de sécurité.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

- **AEP**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public communautaire de distribution d'eau potable de la communauté de communes de la région de Condé-sur-Marne. Les branchements doivent respecter le règlement sanitaire.

- **EAUX USEES**

¹ L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière sur laquelle est projetée une opération de la voie d'accès

Le branchement sur le réseau public d'eaux usées communautaire de la Communauté de communes de la Région de Condé-sur-Marne est obligatoire. Il doit être conforme au règlement sanitaire.

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

- **EAUX PLUVIALES**

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 « eaux usées » est interdit.

Article UA5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques²

Les constructions sont implantées à l'alignement ou en limite d'emprise du domaine public.

Lorsque les maisons sont en retrait par rapport à l'alignement, les extensions sont autorisées à l'alignement des façades existantes.

Lorsqu'il y a un front de construction continue en façade sur la voie publique, les constructions sont autorisées en retrait. Ce retrait est fixé à 20 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Pour les permis de construire groupés, les façades des bâtiments sont implantées à l'alignement et peuvent avoir un décrochement par rapport à l'alignement pour créer une diversité architecturale. Ce décrochement ne peut dépasser 2 mètres.

habitations →
artisanal
agricole
commerces

² L'alignement est la délimitation entre le domaine public et privé.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives³

- **LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit sur une des limites séparatives en ménageant une distance de 3 mètres par rapport à l'autre,
- soit d'une limite à l'autre.

- **LES CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL ET AGRICOLE**

Les constructions à usage artisanal et agricole peuvent être édifiées en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 7 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 dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer à l'extension ou l'aménagement des constructions existantes.

- **EXTENSION ET ANNEXES**

Les dépendances d'habitation (garages, buanderies,...) et les annexes peuvent être édifiées en limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit ou du niveau de la terrasse et si leur longueur n'excède pas 12 mètres le long des limites séparatives.

³ Les limites séparatives sont les limites aboutissant aux voies ainsi que les limites de fonds de parcelles.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété⁴

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. Elle peut être ramenée à 3 mètres si les constructions ne comportent pas d'ouverture en vis-à-vis ainsi que pour les annexes et dépendances.

Article UA9 - Emprise au Sol⁵ à usage d'habitation

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la superficie de la parcelle.

Pour les autres constructions cette limite peut être dépassée.

Article UA10 - Hauteur maximale des constructions⁶

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

Les constructions à usage agricole et artisanal ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 10 mètres, énergies renouvelables, ouvrages techniques ou superstructures exclus.

Article UA11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords, protection des éléments de paysage

• PRINCIPE GENERAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ne doivent par rapport à leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur impact extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

⁴ Cette disposition s'applique à toutes les constructions non contiguës dès lors qu'elles sont réalisées sur le même terrain.

⁵ L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutes ne sont 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.

⁶ 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.

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, ils 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 par rapport à la voirie, elles sont constituées :

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

- **LES CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVES**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres à compter du niveau 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 photovoltaïques sont autorisés sur toiture à condition que les couleurs soient harmonieuses avec les toitures existantes.

- **LES FAÇADES**

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 UA12 - 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.

Il est exigé dans le cas de construction de logements deux places de stationnement avec une emprise minimale de 25m² 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 par tranche de 50 m² de surface de plancher ; le nombre de places de stationnement est plafonné à 4 unités.

Article UA13 - Espaces libres, aire de jeux et de loisir, plantation, espaces boisés à classer

- **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'un arbre par tranche de 50 m².

- **OPERATION D'AMENAGEMENT**

Pour toute opération de construction groupée ou d'aménagement à usage d'habitation portant sur une emprise foncière de plus de 5000 m², 5 % 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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UA14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Le COS de la zone est fixé à 0,8.



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 ilots 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.

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 - Accès⁷ et voirie

○ Zone UB et tous les secteurs

• ACCES

Conformément à l'article 421-15 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.

AIGNY

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

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

Les terrains en façade sur rue supérieure à 30 mètres peuvent avoir deux accès.

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.

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

⁷ 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.

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

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

Non réglementé.

- **Secteur UBa, Commune d'Isse**

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être au minimum de 1000 m².

Pour les parcelles de moins de 1000 m², les extensions des constructions sont autorisées.

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

La réglementation permet l'utilisation de plusieurs référents : l'alignement⁸, 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.

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 les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de ces voies.

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

JUVIGNY

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

⁸ L'alignement est la délimitation entre le domaine public et privé.

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.

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 séparatives⁹

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

Les constructions doivent être implantées sur une des limites séparatives en ménageant une distance de 3 mètres ou la hauteur de construction divisée par deux.

CONDE-SUR-MARNE, ISSE, JUVIGNY, VRAUX

Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées :

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

⁹ Les limites séparatives sont les limites aboutissant aux voies ainsi que les limites de fonds de parcelles.

- **LES CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL ET AGRICOLE**

AIGNY

Les constructions à usage artisanal et agricole doivent être implantées sur une des limites séparatives en ménageant une distance de 3 mètres ou la hauteur de la construction divisée par deux.

CONDE-SUR-MARNE, ISSE

Les constructions à usage artisanal et 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.

JUVIGNY, VRAUX

Les constructions à usage artisanal et agricole peuvent être édifiées en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 7 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**

AIGNY, CONDE-SUR-MARNE, ISSE, 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.

JUVIGNY

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 15 mètres le long des limites séparatives construites en limite séparative.

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

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété¹⁰

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. Elle peut être ramenée à 3 mètres 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.

Article UB9 - Emprise au Sol¹¹

AIGNY

Le CUS (Coefficient d'Emprise au Sol) ne doit pas excéder 40% (dont 25% pour l'habitation principale et 15% pour les annexes et dépendances) y compris avec les extensions qui seraient réalisées ultérieurement.

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.

¹⁰ Cette disposition s'applique à toutes les constructions non contiguës dès lors qu'elles sont réalisées sur le même terrain.

¹¹ 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 constructions¹²**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 artisanal ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit, ouvrages, énergies renouvelables, techniques ou superstructures exclus.

Le niveau de la dalle finie du RdC de la construction résidentielle doit être 20 cm au-dessus du niveau du sol.

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 agricole et artisanal ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit, ouvrages énergies renouvelables, techniques ou superstructures exclus.

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 agricole et artisanal ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit, ouvrages énergies renouvelables, techniques ou superstructures exclus.

Le niveau de la dalle finie du RdC de la construction résidentielle doit être à 35 cm 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 agricole et artisanal ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit, ouvrages énergies renouvelables, techniques ou superstructures exclus.

Le niveau de la dalle finie du RdC de la construction résidentielle doit être à 20 cm au-dessus du sol.

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.

¹² 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.

Les constructions à usage agricole et artisanal ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout des toits, ouvrages énergies renouvelables, techniques ou superstructures exclus.

Le niveau de la dalle finie du RdC de la construction résidentielle doit être à 30 cm au-dessus du sol.

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 ou tout autre 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 photovoltaïques sont autorisés sur toiture à condition que les couleurs soient harmonieuses avec les toitures existantes.

- **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 25m² 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 m² 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 doit être planté par tranche de 80 m² de la surface de la parcelle;
- **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 m² doivent être affectés à un espace vert.

CONDE-SUR-MARNE ET JUVIGNY

Pour tout lotissement portant sur une superficie supérieure à 5000 m², 5 % de cette opération doivent être dédiés aux espaces verts.

VRAUX

Pour tout lotissement portant sur une superficie supérieure à 5000 m², 10 % de celle-ci est réservée aux espaces verts.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 - Coefficient d'Occupation du Sol

AIGNY

Le COS est fixé à 0,5.

CONDE-SUR-MARNE, ISSE

Il n'est pas fixé de COS.

JUVIGNY

Le COS est fixé à 0,6.

VRAUX

Le COS est fixé à 0,4.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone vise à maintenir et conforter le tissu économique du territoire de la communauté de communes de la région de Condé-sur-Marne

Il est partagé en deux secteurs :

- UXa, secteur équipé sis sur la commune de Vraux réservé aux activités artisanales.
- UXb, secteur partiellement équipé réservé aussi aux activités artisanales et aux équipements publics, salle de fêtes, gymnase, terrains de sport, etc. situé sur Juvigny dans la zone inondable de la vallée de la Marne (PPRI). Y sont autorisées les extensions.

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

Article UX1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdite

- Secteurs UXa, UXb

SONT INTERDITS :

- Les logements à usage d'habitation, sauf ceux prévus à l'article UX2 (Secteur UXa) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les terrains de Camping, parcs résidentiels de loisir, R 421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs de terrain de sport et de Loisir sauf dans le secteur UXb ;
- les aires de stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisir ;
- les affouillements ou exhaussements de sols ;
- les carrières ;
- les pylônes hertziens ayant plus de 12 mètres ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés.

Article UX 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**○ Secteur UXa****SONT ADMIS :**

- les installations artisanales, commerciales et agricoles ;
- 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 ;
- les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes et dépendances, destinées aux personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des entreprises ;

○ Secteur UXb**SONT ADMIS :**

- les extensions des constructions artisanales à condition qu'elles ne perturbent pas l'environnement immédiat et les espaces naturels environnants ;
- les extensions des équipements publics ; salle de fêtes, gymnase ;
- les aires de terrain de sport et de loisir.

○ Ensemble des secteurs**SONT ADMIS :**

- les Installations et Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Servies Publics. (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication,...)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article UX 3 - Accès et voirie**

- **ACCES**¹³

Conformément à l'article 421-15 du Code de l'Urbanisme; 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 (cf. 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.

- **VOIRIE**

Pas de prescription particulière.

Article UX4 - Desserte par les réseaux

- **AEP**

- **Secteurs UXa, UXb**

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

- **EAUX USEES**

- **Secteur UXa**

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

¹³ 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.

Le rejet des eaux résiduaires des activités industrielles, selon la nature, doit être soumis à un traitement préalable.

○ **Secteur UXb**

Toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel à la charge du propriétaire ou du pétitionnaire.

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

• **EAUX PLUVIALES**

○ **Secteur UXa, Secteur UXb**

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 UX5 - Superficie minimale des terrains constructibles

○ **Secteurs UXa, UXb**

Non réglementé.

Article UX6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques¹⁴

○ **Secteurs UXa, UXb**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les extensions des bâtiments existants en deçà des marges de recul sont autorisées à l'alignement des façades.

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

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

¹⁴ L'alignement est la délimitation entre le domaine public et privé.

Article UX7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives¹⁵

○ Secteurs UXa, UXb

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

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

Article UX8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété¹⁶

○ Secteurs UXa, UXb

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 au moins égale à 8 mètres.

Article UX9 - Emprise au sol¹⁷

○ Secteurs UXa, UXb

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 66% de la superficie du terrain.

Article UX10 - Hauteur maximale des constructions¹⁸

○ Secteurs UXa, UXb

Les hauteurs maximales des bâtiments ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit, cette hauteur peut être majorée en cas d'impératifs techniques.

habitations →

¹⁵ Les limites séparatives sont les limites aboutissant aux voies ainsi que les limites de fonds de parcelles.

¹⁶ Cette disposition s'applique à toutes les constructions non contiguës dès lors qu'elles sont réalisées sur le même terrain.

¹⁷ L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes. Toutefois ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes de plain pied avec le RDC 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 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

¹⁸ 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.

Pour les habitations, la hauteur maximale est de 7 mètres à l'égout du toit.

Article UX11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords, protection des éléments de paysage.

- Secteurs UXa, UXb

- **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 R111-21 du Code l'Urbanisme.

- **LES CLOTURES A L'ALIGNEMENT ET EN LIMITES SEPARATIVES**

Elles ne doivent pas dépasser 2 mètres à compter du niveau du sol.

- **LES CONSTRUCTIONS**

Par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et peintures doivent s'intégrer dans l'environnement.

Article UX12 - Aires de stationnement

- Secteurs UXa, UXb

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

Il est exigé deux places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation.

En ce qui concerne les autres constructions, une place par tranche de 50 m² de surface de plancher est demandée. Le nombre de places de stationnement est plafonné à quatre unités.

Article UX 13 - Espaces libres, aire de jeux et de loisir, plantation, espaces boisés à classer

- Secteurs UXa, UXb

- **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 ; Il est fixé la plantation d'un arbre par tranche de 80 m² de surface de bâtiment.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UX14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

- Secteurs UXa, UXb

Non réglementé.



CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone située sur la commune de Condé-sur-marne vise à conforter le SCoT de la région de Chalons en Champagne prévoyant le renforcement du pôle touristique de Condé sur Marne à l'intersection des canaux : canal de l'Aisne à la Marne et canal latéral à cette rivière.

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

Article UZ1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdite

SONT INTERDITS :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration ;
- les terrains de Camping, parc résidentiels de loisir, R 421-19 ;
- les parcs de terrain de sport et 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.

Article UZ2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

SONT ADMIS :

- les aires de camping-cars et les équipements nécessaires au développement et fonctionnement de l'activité touristique ;
- les Installations et Ouvrages Terrestre Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article UZ3 - Accès et voirie**

Non réglementé.

Article UZ4 - Desserte par les réseaux

- **AEP**

La borne d'AEP doit être branchée sur le réseau d'alimentation en eau potable de la Communauté de communes de la région de Condé-sur-Marne.

- **EAUX USEES**

La borne d'E.U doit être branchée sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées de la Communauté de communes de la région de Condé-sur-Marne.

Article UZ5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UZ6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les équipements nécessaires au développement de l'activité touristique doivent être implantés à trois mètres de l'alignement des voies publiques et privées.

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

Article UZ7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements nécessaires au développement de l'activité touristique doivent être implantés à trois mètres des limites séparatives.

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

Article UZ8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UZ9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UZ10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UZ11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords, protection des éléments de paysage.

Non réglementé.

Article UZ12 - Aires de stationnement

L'aire de camping car doit offrir une capacité de stationnement minimum de 5 unités.

Article UZ13 - Espaces libres, aire de jeux et de loisir, plantation, espaces boisés à classer

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UZ14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

TITRE 3

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUh est une zone naturelle non équipée ou partiellement équipée destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme. Les équipements périphériques existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour recevoir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions admises concernent principalement l'habitat et l'hébergement ainsi que celles concernant les équipements de service à la population et les activités artisanales et professionnelles dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la vie des habitants futurs.

Il convient d'y limiter les constructions au coup par coup et d'y encourager la réalisation d'opérations d'ensemble permettant un développement cohérent et harmonieux. L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation des équipements publics principaux donnant au terrain d'emprises de l'opération.

Les constructions et les opérations d'aménagement admises s'inscrivent dans les dispositions du PADD et celles des orientations d'aménagement et programmation portant sur les zones d'habitation à moyen terme.

Cette zone AUh et ses secteurs ne peuvent être urbanisés que de deux façons :

- soit globalement, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit de façon progressive, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévues par le règlement et les Orientations d'Aménagement.

Sur les grandes emprises foncières, l'urbanisation devra être conçue de façon à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

Les opérations d'ensemble concernent le lotissement, permis d'aménager et déclaration de travaux, l'AFU, la ZAC le PUP et le permis groupé et individuel.

La voirie et les équipements seront entièrement à la charge des propriétaires en ce qui concerne l'aménagement des réseaux.

La zone AUh est scindée en deux sous secteurs AUhb pour Aigny et AUhb1 pour Isse.

VRAUX

Tout projet individuel doit s'intégrer dans le schéma des opérations d'aménagement et de programmation.

Ce schéma des OAP, cadre de maîtrise du développement voulu par la commune est un outil suffisant pour donner de la cohérence à l'ensemble des projets individuels ou collectifs qui pourraient se manifester dans l'ensemble de la zone AUh.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL.**Article AUh1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdit.****○ Zone AUh et secteurs AUhb, AUhb1****SONT INTERDITS :**

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les installations industrielles ;
- les terrains de Camping, parcs 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 installations agricoles et les extensions ;
- Toutes constructions et installations de nature à créer et à aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.

Article AUh2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.**○ Zone AUh et secteurs AUhb et AUhb1****SONT ADMIS :**

- toutes les catégories de logements et leurs extensions ;
- les équipements d'accompagnement au logement (crèches, aires de jeux, salles de fêtes etc.) en veillant à ce que leurs localisations ne compromettent pas la réalisation du projet d'ensemble et ne portent pas atteinte à la vie des habitants ;
- les opérations d'aménagement sous forme d'habitat (lotissement, AFU, Projet Urbain Partenarial, permis groupé,...) ;
- les Installations et Ouvrages Terrestre Nécessaires au Fonctionnement des Servies Publics. (Assainissement, eau potable, électricité, télécommunication,...°).
- Les installations artisanales, commerciales et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de vie des habitants.

AIGNY

Les activités de services, artisanales et commerciales 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 AUh3 - Accès et voirie**

- **ACCES**

Conformément à l'article 421-15 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 (cf. code de l'urbanisme). Pour être constructible un terrain doit avoir 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 accès doivent être adaptés au contenu de l'opération d'aménagement et de programmation. Ils ne doivent pas perturber la circulation publique.

Les constructions et les installations doivent être desservies par un seul accès.

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

Les terrains en façade sur rue supérieure à 30 mètres peuvent avoir deux accès.

AIGNY

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

CONDE-SUR-MARNE

Les accès sont interdits sur la départementale D 37 Condé-sur-Marne, Ambonnay.

JUVIGNY

Les accès sont interdits sur le CD 1, le rond-point et la route de Juvigny à la Veuve.

VRAUX

Les accès sont interdits sur le CD 1.

- **LOTISSEMENTS**

Pour la commune de Juvigny, le piquage de la future opération d'aménagement devra suivre les indications des orientations d'aménagement et de programmation de la commune.

Les voies structurantes des orientations d'aménagement et de programmation devront faciliter l'ensemble des déplacements. Les communes ont fixées leur largeur minimale des voiries :

- **Condé sur Marne, Isse**, largeur : 8 mètres ;
- **Vraux**, largeur : 10 mètres.

Les voies secondaires des orientations d'aménagement et de programmation devront faciliter l'ensemble des déplacements.

- **Aigny**, largeur : 10 mètres.

Les autres futures voies, non précisées et non indiquées dans les orientations d'aménagement et de programmation auront une largeur minimale de 6 mètres.

Article AUh4 - Desserte par les réseaux

- **AEP**

- **Zone AUh et secteur AUhb**

AIGNY, CONDE-SUR-MARNE, JUVIGNY, VRAUX

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

- **Secteur AUhb1**

ISSE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable communal.

- **EAUX USEES**

- **Zone AUh**

AIGNY, CONDE-SUR-MARNE, JUVIGNY, VRAUX

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

- Secteurs AUhb et AUhb1

AIGNY, ISSE

Toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel à la charge du propriétaire ou du pétitionnaire.

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

- EAUX PLUVIALES

- Zone AUh et ses secteurs

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

Les rejets des eaux pluviales des opérations d'aménagement doivent être réalisés dans des bassins de rétention.

Dans les lots des opérations d'aménagement, 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 eaux usées est interdit.

Article AUh5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- Zone AUh et secteur AUhb

AIGNY, CONDE-SUR-MARNE, JUVIGNY, VRAUX

Non réglementé.

- Secteur AUhb1

ISSE

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie après division doit être au minimum égale à 1000 m².

Article AUh6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La réglementation permet l'utilisation de plusieurs référents : l'alignement, l'axe de la chaussée...

L'alignement est la délimitation entre le domaine public et privé.

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

AIGNY

Les constructions sont autorisées 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.

ISSE

Pour les voies, la rue du pont de la Chappe et la future voie d'aménagement desservant la future zone d'habitat (secteur AUhb1, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au minimum de l'alignement de ces voies.

JUVIGNY

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

VRAUX

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

L'ENSEMBLE DES COMMUNES

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

AIGNY, JUVIGNY, VRAUX

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

Article AUh7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives¹⁹**AIGNY, CONDE-SUR-MARNE, ISSE, JUVIGNY, VRAUX**

Les constructions à usage d'habitation et les extensions peuvent être implantées :

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

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

Article AUh8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

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. Elle peut être ramenée à 3 mètres si les constructions ne comportent pas d'ouverture en vis-à-vis ainsi que pour les annexes et dépendances.

AIGNY

Sur une même propriété, plusieurs constructions à usage d'habitation peuvent être réalisées à condition qu'une distance d'au moins 6 mètres les sépare.

¹⁹ Les limites séparatives sont les limites aboutissant aux voies ainsi que les limites de fonds de parcelles.

Article AUh9 - Emprise au Sol²⁰

AIGNY

Le CUS (coefficient d'emprise au sol) ne doit pas excéder 40% (dont 25% pour l'habitation principale et 15% pour les annexes et dépendances) y compris avec les extensions qui seraient réalisées ultérieurement.

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.

Article AUh10 - Hauteur maximale des constructions

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 agricole et artisanal ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit, ouvrages énergies renouvelables, techniques ou superstructures exclus.

Le niveau de la dalle finie du RdC de la construction résidentielle doit être à 20 cm au-dessus du niveau du sol.

²⁰ L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes. Toutefois ne sont pas pris en compte :

- Les terrasses non couvertes de plain pied avec le RdC 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 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

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 agricole et artisanal ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit, ouvrages énergies renouvelables, techniques ou superstructures exclus.

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 agricole et artisanal ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit, ouvrages énergies renouvelables, techniques ou superstructures exclus.

Le niveau de la dalle finie du RdC de la construction résidentielle doit être à 35 cm au-dessus du fil d'eau de la future voie de l'opération.

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 agricole et artisanal ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 10 mètre à l'égout du toit, ouvrages énergies renouvelables, techniques ou superstructures exclus.

Le niveau de la dalle finie du RdC de la construction résidentielle doit être à 20 cm au-dessus du sol.

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.

Le niveau de la dalle finie du RdC de la construction résidentielle doit être à 30 cm au-dessus du sol.

Article AUh11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords, protection des éléments de paysage

- **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**

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

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

AIGNY

La hauteur du muret ne doit pas dépasser 80 cm surplombé d'une grille.

- **LES CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres à compter du sol, elles sont constituées d'un grillage.

- **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 photovoltaïques sont autorisés sur toiture à condition que les couleurs soient harmonieuses avec les toitures existantes.

– **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.

AIGNY

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 45°.

Article AUh12 - 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 25 m² 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 par tranche de 50 m² de surface de plancher. Le nombre de places de stationnement est plafonné à quatre unités.

Article AUh13 - Espaces libres, aire de jeux et de loisir, plantation, espaces boisés à classer

• **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 doit être planté par tranche de 80 m² de la surface de la parcelle;
- **Isse**, trois arbres doivent être plantés lors d'une construction nouvelle.

- **OPERATION D'AMENAGEMENT**

Toute opération de construction groupée ou d'aménagement à usage d'habitation d'une certaine taille doit avoir un espace public végétalisé ou minéralisé. Cet aménagement doit être facilement accessible et constituer le point fort de la composition urbaine de l'opération.

Leur localisation devra suivre les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation lorsque le plan d'ensemble exprime la volonté d'un espace vert.

AIGNY

8% de l'emprise foncière du lotissement ayant une emprise supérieure ou égale à 4000 m² doivent être affectés à un espace vert.

CONDE-SUR-MARNE, JUVIGNY

Pour tout lotissement portant sur une superficie supérieure à 5000 m², 5 % de cette zone doivent être dédiés aux espaces verts.

VRAUX

Pour tout lotissement portant sur une superficie supérieure à 5000 m², 10% de cette superficie doivent être réservés aux espaces verts.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUh14 - Coefficient d'Occupation du Sol

AIGNY

Le C.O.S. est fixé à 0,5.

CONDE-SUR-MARNE, ISSE, JUVIGNY

Il n'est pas fixé de C.O.S.

VRAUX

Le C.O.S. est fixé à 0,4.



CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUhd

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUhd est une zone naturelle destinée à une urbanisation différée. Les équipements en périphérie immédiate n'existent peu ou pas et n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions admises concernent principalement l'habitat et l'hébergement ainsi que celles concernant les équipements d'accompagnement au logement.

Dès la réalisation des équipements, la Communauté de communes de la région de Condé-sur-Marne peut procéder à la modification ou à la révision de son PLU pour l'ouvrir à l'urbanisation.

La zone AUhd concerne les communes d'Aigny, de Condé-sur-Marne et de Juvigny.

Article AUhd1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdite

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 aires 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 hertziens ayant plus de 12 mètres ;
- les installations agricoles ;
- toutes constructions et installations de nature à créer et à aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.

Article AUhd2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**SONT ADMIS :**

- les extensions des maisons à usage d'habitation existantes avant l'approbation du PLU dans la limite de 60 m² de surface de plancher ;
- les nouvelles constructions agricoles et les équipements collectifs peuvent être autorisés dans la limite d'une surface de plancher de 300 m² à condition, notamment qu'ils ne compromettent pas la vocation future de la zone ;
- les Installations et Ouvrages Terrestre Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics (Assainissement, eau potable, électricité, télécommunication ...) ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article AUhd3 - Accès et voirie**

Non réglementé.

Article AUhd4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article AUhd5– Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AUhd6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées.

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

Article AUhd7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de limites séparatives et/ou de propriété.

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

Article AUhd8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUhd9 - Emprise au Sol

Non réglementé.

Article AUhd10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article – AUhd11 Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords, protection des éléments de paysage

Non réglementé.

Article AUhd12 - Aires de stationnement

Non réglementé.

Article AUhd13 - Espaces libres, aire de jeux et de loisir, plantation, espaces boisés à classer

Non réglementé.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUhd14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.



CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUa est une zone naturelle non équipée ou partiellement équipée destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme. Les équipements périphériques existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour recevoir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions admises concernent principalement celles à usage d'artisanat, de services, de commerces, d'hôtellerie restauration et viticole.

Il convient d'y encourager la réalisation d'opérations d'ensemble permettant un développement cohérent et harmonieux. L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation des équipements publics principaux donnant au terrain d'emprises de l'opération.

Les constructions et les opérations d'aménagement admises s'inscrivent dans les dispositions du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment celles de Condé-sur-marne et Vraux.

Cette zone ne peut être urbanisée que de deux façons :

- soit globalement, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit de façon progressive, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement et les orientations d'aménagement.

Sur les grandes emprises foncières, l'urbanisation devrait être conçue à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

Les opérations d'ensemble concernent le lotissement, l'AFU, le PUP, le Permis de construire.

La voirie et les équipements seront entièrement à la charge des propriétaires et/ou des aménageurs en ce qui concerne l'aménagement des réseaux.

La zone AUa concerne les communes de Condé sur Marne et Vraux.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL.**Article AUa1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdite****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 hertziens ayant plus de 12 mètres ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés ;
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article AUa2 ;
- les installations agricoles.

Article AUa2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**SONT ADMIS :**

- pour autant que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation soient réalisés ou prévus, l'ensemble de cette zone admet les opérations d'aménagement réservées aux activités économiques (lotissement, AFU, Projet Urbain Partenarial, Permis de construire isolé) à condition qu'elles respectent les dispositions du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- les installations artisanales, commerciales et viticoles ;
- les installations artisanales, industrielles 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 ;
- les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes et dépendances, destinées aux personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des entreprises.
- les I.O.T.N.F.S.P.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article AUa3 - Accès et voirie²¹**

- **ACCES**

Conformément à l'article 421-15 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 (cf. 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.

VRAUX

Les accès sont interdits sur le CD 1.

- **LOTISSEMENTS**

Les voies publiques ou privées desservant la zone doivent avoir au minimum 10 mètres d'emprise.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Les voiries des futures opérations d'aménagement sont aménagées avec des alignements d'arbres.

VRAUX

Pour la commune de Vraux, le piquage de la future opération d'aménagement devra suivre les indications des orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Vraux.

²¹ 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.

Article AUa4 - Desserte par les réseaux

- **AEP**

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

Pour les activités, grosse consommatrice d'eau, les constructeurs devront prendre des dispositions spécifiques pour le raccord au réseau d'AEP.

- **EAUX USEES**

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

Les eaux résiduaires des activités artisanales et industrielles et celles de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les installations artisanales et industrielles ne doivent rejeter dans le réseau communautaire d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires.

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

- **EAUX PLUVIALES**

Les rejets des eaux pluviales des opérations d'aménagement doivent être réalisés dans des bassins de rétention.

Dans les lots des opérations d'aménagement, 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 AUa5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AUa6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La réglementation permet l'utilisation de plusieurs référents : l'alignement²², l'axe de la chaussée...
Le règlement utilise le critère alignement.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.

Les Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ne sont pas soumis à cette disposition.

Article AUa7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives²³

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

Les Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ne sont pas soumis à cette disposition.

²² L'alignement désigne la délimitation entre le domaine public et privé.

²³ Les limites séparatives sont les limites aboutissant aux voies ainsi que les limites de fonds de parcelles.

Article AUa8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété²⁴

CONDE-SUR-MARNE ET VRAUX

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres.

Article AUa9 - Emprise au sol²⁵

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 66% de la superficie du terrain.

Article AUa10 - Hauteur maximale des constructions²⁶

CONDE-SUR-MARNE

Les constructions d'habitat ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Les constructions à usage artisanal ne peuvent dépasser une hauteur de 10 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur peut être majorée en cas d'impératifs techniques.

VRAUX

Les constructions d'habitat ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Les constructions à usage 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 de logement doit être à 30 cm au-dessus du sol.

²⁴ Cette disposition s'applique à toutes les constructions non contiguës dès lors qu'elles sont réalisées sur le même terrain.

²⁵ L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes. Toutefois ne sont pas pris en compte :

- Les terrasses non couvertes de plain pied avec le RDC 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 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

²⁶ 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.

Article AUa11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords, protection des éléments de paysage

- **PRINCIPE GENERAL**

En aucun cas les constructions et installations à édifier ne doivent pas 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 CLOTURES A L'ALIGNEMENT DU DOMAINE PUBLIC ET EN LIMITES SEPARATIVES**

Elles ne doivent pas dépasser 2 mètres à compter du niveau du sol.

- **LES CONSTRUCTIONS**

Par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et peintures, doivent s'intégrer dans l'environnement.

Article AUa12 - 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.

Les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

Les autres constructions : une place par tranche de 50 m² de surface de plancher Le nombre de place de stationnement est plafonné à quatre unités.

Article AUa13 - Espaces libres, aire de jeux et de loisir, plantation, espaces boisés à classer

- **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**

10% au moins de l'emprise de la surface du projet doivent être aménagés en espace végétalisé et planté.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article AUa14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.



CHAPITRE 8 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUad

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUad est une zone naturelle destinée à une urbanisation différée. Les équipements en périphérie immédiate n'existent peu ou pas et n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions admises concernent principalement les activités à usage d'artisanat, de services, de commerces, d'hôtellerie, de restauration et à vocation viticole.

Dès la réalisation des équipements, la Communauté de communes de la région de Condé-sur-Marne peut procéder à la modification ou à la révision de son PLU pour l'ouvrir à l'urbanisation.

Article AUad1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdite

SONT INTERDITS :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les terrains de camping, parcs 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 hertziens ayant plus de 12 mètres.

Article AUad2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

SONT ADMIS :

- les extensions des maisons à usage d'habitation existantes avant l'approbation du PLU dans la limite de 60 m² de surface de plancher ;
- les nouvelles constructions agricoles et les équipements collectifs peuvent être autorisés dans la limite d'une surface de plancher de 300 m² à condition, notamment qu'ils ne compromettent la vocation future de la zone ;
- les Installations et Ouvrages Terrestre Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics. (Assainissement, eau potable, électricité, télécommunication,...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article AUad3 - Accès et voirie**

Non réglementé.

Article AUad4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article AUad5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AUad6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées.

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

Article AUad7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres des limites séparatives et/ou des propriétés.

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

Article AUad8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUad9 - Emprise au Sol

Non réglementé.

Article AUad10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article AUad11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords, protection des éléments de paysage

Non réglementé.

Article AUad12 - Aires de stationnement

Non réglementé.

Article AUad13 - Espaces libres, aire de jeux et de loisir, plantation, espaces boisés à classer

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUad14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

CHAPITRE 9 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison des potentialités agronomiques, biologiques et économiques.

Elle est découpée en un sous secteur, le secteur Aa concerné par les zones de bruit liées à l'autoroute A26 et la voie ferrée SNCF Reims Chalons-en-Champagne.

Le principe y est celui de l'inconstructibilité, hormis pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dont les habitations nécessaires à celles-ci et les équipements collectifs ne compromettant pas l'agriculture.

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

Article A1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdite

o Zone A et secteur Aa

SONT INTERDITS :

- toutes les catégories de logements sauf celles prévues à l'article A2 ;
- les installations industrielles et artisanales ;
- les terrains de Camping, parc résidentiels de loisir, R 421-19 ;
- les aires 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 non liés à l'activité agricole ;
- les carrières ;
- les pylônes hertzien ayant plus de 12 mètres ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés.

Article A2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

○ Zone A et secteur Aa

SONT ADMIS :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (stockage, la transformation des produits agricoles, conditionnement...) ;
- les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et construites postérieurement au bâtiment d'exploitation dans la limite d'une habitation par unité d'exploitation agricole ainsi que leurs extensions sur sites ;
- les extensions des habitations existantes avant l'approbation du PLU dans la limite d'une surface de plancher 60 m² ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne contrarient pas la vocation de la zone ;
- les Installations et Ouvrages Terrestre Nécessaires au Fonctionnement des Servies Publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication,...) ;
- les exhaussements et les affouillements liés à l'exploitation agricole ;
- les installations éoliennes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accès²⁷ et voirie

○ Zone A et secteur Aa

• ACCES

Conformément à l'article 421-15 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 (cf. 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 fond voisin. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable d'au moins 8 mètres de largeur d'emprise.

²⁷ 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.

ISSE

La voie carrossable doit avoir une largeur d'au moins 6 mètres.

Article A4 - Desserte par les réseaux

- **AEP**

- **Zone A et secteur Aa**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans le cas où une telle construction ou installation ne peut être raccordée sur un réseau collectif de distribution d'eau potable, elle peut être alimentée soit par un captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement sur le réseau public et les installations sont à la charge du demandeur.

- **EAUX USEES**

- **Zone A et secteur Aa**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, le recours à un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes techniques et sanitaires peut être autorisé.

Le branchement sur le réseau public et les installations sont à la charge du demandeur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

- **EAUX PLUVIALES**

- **Zone A et secteur Aa**

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.

Le rejet des eaux pluviales dans les rivières, les ruisseaux et les fossés doit faire l'objet d'une attention particulière.

Article A5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- Zone A et secteur Aa

Non réglementé.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Zone A et secteur Aa

La réglementation permet l'utilisation de plusieurs référents : l'alignement²⁸, l'axe de la chaussée public et privé. A été pris en compte le critère alignement.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal :

- de 10 mètres de l'alignement des voies communales, autres voies publiques et privées ;
- de 15 mètres de l'alignement des routes départementales.

Les extensions des installations agricoles existantes, avant l'approbation du PLU, situées dans ces franges de recul (cf. ci-dessus), sont autorisées à l'alignement des façades des activités existantes.

En ce qui concerne les Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics, ils ne sont pas soumis à ces règles.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives²⁹

En ce qui concerne les Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics, ils ne sont pas soumis à ces règles.

JUVIGNY

Les installations agricoles doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

²⁸ L'alignement est la délimitation entre le domaine public et privé.

²⁹ Les limites séparatives sont les limites aboutissant aux voies ainsi que les limites de fonds de parcelles.

ISSE, AIGNY, VRAUX

L'implantation des constructions est de 3 mètres minimum des limites séparatives ou en limite, si déjà construite, en limites séparatives.

En ce qui concerne les Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics, ils ne sont pas soumis à ces règles.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété³⁰

AIGNY

Entre une habitation et une installation agricole, la distance est de 50 m minimum.

Article A9 - Emprise au sol³¹

Non réglementé.

Article A10 - Hauteur maximale des constructions³²

- **Zone A et secteur Aa**

AIGNY

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Les constructions à usage agricole : la hauteur est limitée à 12 mètres à l'égout des toits avec une hauteur majorée pour des aspects techniques.

Le niveau de la dalle finie du RdC de la construction à usage d'habitation doit être à 20 cm au-dessus du niveau du sol.

³⁰ Cette disposition s'applique à toutes les constructions non contiguës dès lors qu'elles sont réalisées sur le même terrain.

³¹ L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes de plain pied avec le RDC 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 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

³² Le niveau du sol à prendre en compte est celui qui correspond au niveau du sol naturel.

NDE-SUR-MARNE

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Les constructions à usage agricole : la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres à l'égout des toits. Cette hauteur peut être majorée pour des aspects techniques.

ISE

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Les constructions à usage agricole ne doivent pas dépasser 12 mètres à l'égout des toits. Cette hauteur peut être majorée en cas d'impératifs techniques.

Le niveau de la dalle finie du RdC de la construction à usage d'habitation doit être à 35 cm au-dessus du niveau du sol.

JUVIGNY

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Pour les constructions des bâtiments agricoles, la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres à l'égout des toits. Cette hauteur peut être majorée pour des aspects techniques.

Le niveau de la dalle finie du RdC de la construction à usage d'habitation doit être à 20 cm au-dessus du sol.

VRAUX

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Pour les constructions des bâtiments agricoles, la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres à l'égout des toits. Cette hauteur peut être majorée pour des aspects techniques.

Le niveau de la dalle finie du RdC de la construction à usage d'habitation doit être à 30 cm au-dessus du sol.

Article A11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords, protection des éléments de paysage

- **Zone A et secteur Aa**

- **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 constructions et leurs volumes doivent s'intégrer dans l'environnement naturel et bâti voisin, ainsi que les matériaux utilisés pour leur mise en œuvre.

Les aménagements ou constructions liés à la protection de l'environnement et aux économies d'énergie devront être en harmonisation avec les couleurs des toitures.

ISSE

Les clôtures composées de plaques de béton ne sont pas autorisées. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres à compter du sol.

Article A12 - Aires de stationnement

- **Zone A et secteur Aa**




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

Il est exigé, dans le cas de construction de logements à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

espaces libres, aire de jeux  t de loisir, plantation, espaces boisés à classer

z A et secteur Aa

CTIONS GENERALES

boisés classés repérés sur  le plan de zonage par l'indice EBC sont soumis aux
l'article L 130-1 et suivant  du Code de l'urbanisme.
des plantations par rapport  rt aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du Code

CES PRIVES

privés doivent être végétalisés  isés avec la plantation d'arbres.
doit être planté par tranche  de 50 m² de hangar bâti.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 - Coefficient d'Occupation du Sol

- Zone A et secteur Aa

Non réglementé.

CHAPITRE 10 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Sont classés en zone N les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans la zone N peuvent seul être autorisé :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages naturels.

Elle est divisée en plusieurs secteurs :

- Na réservé à la protection des champs captant de Vraux et d'Isse ;
- Nb reprenant une grande partie des ZNIEFF de catégories 1 et 2, des zones humides, la vallée de la Marne et ses affluents situés dans l'axe de celle-ci et enfin les canaux de l'Aisne à la Marne et de la Marne au Rhin. Une partie de ce secteur est concernée par le PPRI.

Ce vaste secteur est subdivisé en un seul sous secteur :

- Nba réservé à l'exploitation de carrières.

L'exploitation des terres agricoles est maintenue et peut être poursuivie.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL.**Article N1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdite**

- **Zone N et secteurs Na, Nb, Nba**

SONT INTERDITS :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les installations artisanales et industrielles et toutes les catégories de constructions de logements ;
- les installations agricoles ;
- les terrains de camping, parcs 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 sauf dans l'article 2 Nba ;
- les pylônes hertziens ayant plus de 12 mètres ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés.

Article N2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**SONT ADMIS :****○ Zone N et secteurs Nb, Nba**

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et/ou des services publics (station d'épuration) à condition qu'elles ne contrarient pas le milieu naturel ;
- les extensions des bâtiments existants avant l'approbation du PLU dans la limite d'une surface de plancher de 50 m² à condition qu'elles ne contrarient pas le milieu naturel ;
- l'adaptation des bâtiments nécessaires au fonctionnement des canaux VNF.

○ Secteur Na

- les constructions de château d'eau ;
- les installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et l'entretien des champs captants d'alimentation en eau potable d'Isse et de Vraux.

○ Secteur Nb

Ce secteur est subdivisé en un sous secteur.

○ Sous secteur Nba**JUVIGNY**

Le maintien et l'exploitation des carrières existantes.

○ Zone N et tous les secteurs

- les Installations et Ouvrages Terrestre Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication,...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - Accès³³ et voirie○ **Zone N et secteurs Na, Nb, Nba**• **ACCES**

Conformément à l'article 421-15 du CU (Code de l'Urbanisme), lorsque la délivrance du PC (Permis de construire) 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 (cf. 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.

Article non réglementé.

Article N4 - Desserte par les réseaux○ **Zone N et secteurs Na, Nb, Nba**• **AEP**

Toute construction, extension ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ; toutefois, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, il est accepté une alimentation à partir d'un captage particulier qui devra se conformer à la législation existante.

• **EAUX USEES**

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, les constructions et les extensions doivent être branchées sur un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes techniques et sanitaires.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

• **EAUX PLUVIALES**

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

³³ 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.

Article N5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- Zone N et secteurs Na, Nb, Nba

Non réglementé.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Zone N et secteurs Na, Nb, Nba

La réglementation permet l'utilisation de plusieurs référents : l'alignement³⁴, l'axe de la chaussée...
A été pris en compte le critère alignement.

Excepté les extensions, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées.

En ce qui concerne les Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics, ils ne sont pas soumis à ces règles.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives³⁵

- Zone N et secteurs Na, Nb, Nba

Excepté les extensions, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

En ce qui concerne les Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics, ils ne sont pas soumis à ces règles.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété³⁶

- Zone N et secteurs Na, Nb, Nba

Non réglementé.

³⁴ L'alignement est la délimitation entre le domaine public et privé.

³⁵ Les limites séparatives sont les limites aboutissant aux voies ainsi que les limites de fonds de parcelles.

³⁶ Cette disposition s'applique à toutes les constructions non contiguës dès lors qu'elles sont réalisées sur le même terrain.

Article N9 - Emprise au sol³⁷

- Zone N et secteurs Na, Nb, Nba

Non réglementé.

Article N10 - Hauteur maximale des constructions³⁸

- Zone N et secteurs Na, Nb, Nba

Non réglementé.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords, protection des éléments de paysage

- Zone N et secteurs Na, Nb, Nba

- **PRINCIPE GENERAL**

En aucun cas les constructions et installations à édifier ne doivent 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.

Article N12 - Aires de stationnement

- Zone N et secteurs Na, Nb, Nba

Non réglementé.

³⁷ L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois ne sont pas pris en compte :

- Les terrasses non couvertes de plain pied avec le RDC 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 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

³⁸ Le niveau du sol à prendre en compte est celui qui correspond au niveau du sol naturel.

Article N13 - Espaces libres, aire de jeux et de loisir, plantation, espaces boisés à classer

- Zone N et secteurs Na, Nb, Nba

- **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.

Tout projet de construction et d'extension doit respecter l'environnement naturel et n'entraîner aucun déboisement ni aucun défrichement. En cas de défrichement ou déboisement le propriétaire devra replanter à surface identique.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article N14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

- Zone N et secteurs Na, Nb, Nba

Non réglementé.