

SOMMAIRE

Document initial le : 06/07/2006	51482
Modification approuvée le : 31/08/2009	51482



Commune de Saint-Germain-la-Ville

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

"Vu pour être annexé à la délibération du 06/07/2006
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision."

ACTE REÇU LE

23 NOV. 2006

**PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.**

Fait à Saint-Germain-la-Ville,
Le Maire,

R. Scheller
Etude réalisée par :



**ARRETE LE : 29/11/2004
APPROUVE LE : 06/07/2006**



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
environnement.conseil@wanadoo.fr



SOMMAIRE

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES	3
-------------------------------------	----------

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	9
---	----------

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA ET AUX SECTEURS UAA ET UAN	9
--	---

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY.....	15
--	----

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	21
--	-----------

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUH.....	21
--	----

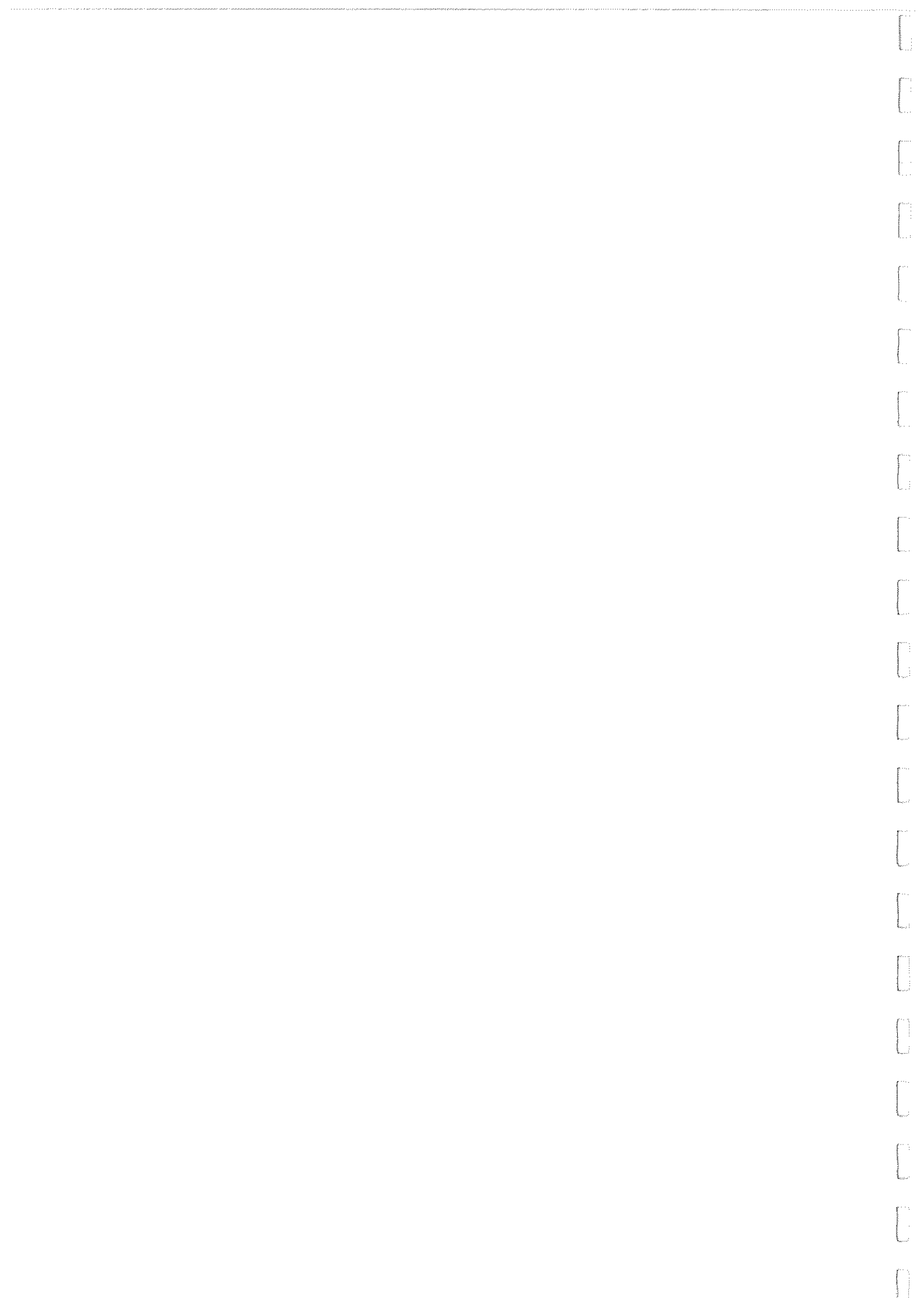
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUY.....	27
---	----

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	35
---	-----------

TITRE V:

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)....	43
---	-----------



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Saint-Germain-la-Ville.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article L. 111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L. 111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétente ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 421-4 : Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Article R. 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, ou leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b) du 2ème alinéa de l'article R. 122-22.

Article R. 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 441-1, L. 442-1 et L. 443-1, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 441-1 à R. 441-3 et R. 441-7-1 à R. 441-13 et R. 422-3 à R. 422-11).

2. La réalisation d'installations ou de travaux divers dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (article R. 442-1 à R. 442-13) :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis au titre de l'article R. 443.4 ou de l'article R 443.7, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

3. Le camping et le stationnement des caravanes est réglementé (articles R. 443-1 à R. 443-16).

- a) le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones pour les motifs indiqués à l'article R. 443.10 à la demande ou après avis du Conseil Municipal
- b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

4. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions (articles R. 444-1 à R. 444-4).

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

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

Le PLU comporte deux zones urbaines :

- la zone UA (village) avec deux secteurs UAa (centre ancien) et UAn (secteur sensible),
- la zone UY (zone d'activités).

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à

caractère naturel de la commune destinés 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, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et 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 à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte deux zones AU :

- AUH : zone à dominante habitat,
- AUY : zone à vocation d'activités composée de 2 secteurs AUYp et AUY1 (destination développement économique).

3. Les zones agricoles :

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisés en zone A.

La zone A comprend un secteur Ax (secteur du silo) et un secteur Aa (secteur pour la construction de bâtiments agricoles exceptées les habitations liées à l'exploitation agricole).

4. Les zones naturelles et forestières

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, des milieux 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 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 coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

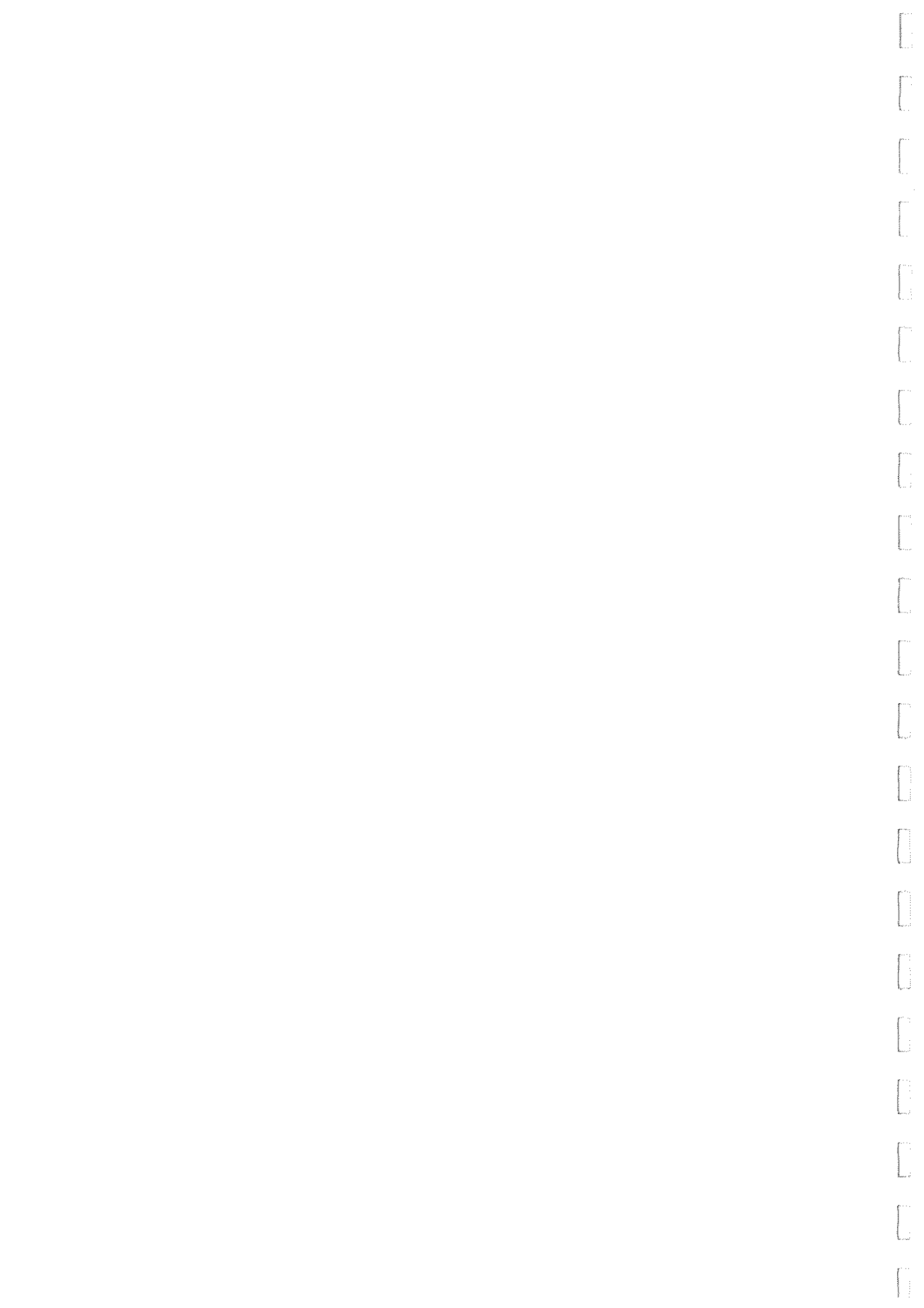
La zone N comprend un secteur Nx (protection du captage) et un secteur Np (protection du patrimoine paysager).

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf liste des emplacements réservés),
- des Espaces Boisés Classés (cf article 13 du règlement).

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU 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.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA ET AUX SECTEURS UAa ET UAn

Définition (article R. 123-5) :

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

On y trouve deux secteurs :

- La zone UA (village) avec deux secteurs : UAa (centre ancien) et UAn (secteur sensible).
Cette zone UA délimite la zone équipée à vocation résidentielle. Elle regroupe le noyau historique de Saint-Germain-la-Ville et les zones d'extension récentes.
- La zone UY (zone d'activité)
Cette zone correspond à l'entrée de la commune au lieu-dit « La Fosse Malade ».

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UA et le secteur UAa :

- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées à l'activité agricole,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

Sont en outre interdits dans le secteur UAn :

- les constructions à usage d'habitation sauf les reconstructions à l'identique après sinistre des maisons d'habitation.

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et les ouvrages d'intérêt collectif,
- les constructions liées à l'activité agricole,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens,
- les nouvelles constructions, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'artisanat, de commerce et d'entrepôt à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruits, trépidations, odeurs...) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie qui en raison de sa configuration sera la plus apte à la recevoir et où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Les caractéristiques des accès devront satisfaire aux règles minimales de desserte exigées pour la défense contre l'incendie et la protection civile.
- les parcelles seront desservies par un seul accès carrossable. Toutefois, si la façade sur rue est supérieure à 30 mètres, un deuxième accès peut être autorisé.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- les voies nouvelles devront avoir au moins 6,50 mètres d'emprise.

ARTICLE UA 4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.
- les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au dispositif d'assainissement collectif.
En l'absence d'assainissement collectif, le permis de construire pourra être refusé sur un terrain qui, en raison de sa superficie ou de la nature du sol, ne pourrait recevoir un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

- les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.
- l'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement et soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- eaux pluviales : pour les constructions nouvelles, l'ensemble des eaux précipitées doit être traité sur la parcelle même, sauf impossibilité technique. Seules les eaux de voirie et celles issues d'ouvrages et de constructions publiques peuvent être recueillies dans le réseau collecteur ou les fossés aménagés.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé sauf en cas de division de parcelle pour pouvoir respecter les normes de surfaces nécessaires à la réalisation d'un assainissement individuel, en l'absence d'assainissement collectif.

La surface minimale de chaque terrain pour être constructible après division est fixée à 600m².

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Aucun point d'une construction principale n'est admis au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement. Au-delà de cette bande de 30 mètres, seules sont admises les annexes et dépendances.

Les constructions doivent s'implanter soit en tout ou partie à l'alignement, soit observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Pour les constructions existantes dont l'implantation ne correspond à cette règle, un agrandissement dans la prolongation des façades existantes est permis à condition de se conformer aux servitudes pouvant affecter le terrain d'assiette.

Dans le secteur UAa, la réalisation d'un élément de liaison défini à l'article UA 11 est exigé lorsque la construction implantée est en recul par rapport à l'alignement et/ou lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant aux voies.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de trois mètres. Pour les constructions existantes dont l'implantation ne correspond à cette règle, un agrandissement dans la prolongation des façades existantes est permis à condition de se conformer aux servitudes pouvant affecter le terrain d'assiette.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, dont une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures liées à la construction sont exclus du calcul de hauteur.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à usage professionnel est limitée à 7 mètres à l'égout du toit sauf les constructions à usage agricole dont la hauteur est limitée à 10m au faîtage du toit.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales :

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes. Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdits.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètre du niveau du terrain naturel.

Toutes les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Toitures et ouvertures des constructions :

Les couvertures doivent s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Toute construction doit présenter au moins un pan de toiture.

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation (annexes et dépendances exclues) doivent avoir au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les lucarnes plus larges que hautes (chiens assis) sont interdites.

Dans le seul secteur UAa, pour les constructions à usage d'habitation, les ouvertures sur rue doivent être, en nombre, plus hautes que larges.

Dispositions supplémentaires pour les bâtiments d'activités :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les tôles métalliques non teintées, les plaques de fibre-ciment grises, les bardages aux couleurs contrastées sont interdits.

Les façades aveugles sur rue des bâtiments d'activités sont interdites.

Les clôtures sur rue :

Les clôtures doivent être simples et s'harmoniser en teintes, hauteur et matériaux avec celles des constructions voisines.

Les clôtures sur rue doivent présenter une hauteur inférieure à 2 mètres.

Dans le seul secteur UAa, pour préserver l'alignement minéral caractéristique du centre ancien, les clôtures sur rue sont exigées selon les conditions formulées à l'article UA 6.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions. Les caractéristiques minimales des équipements sont fixés comme suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement minimum par logement. Il ne peut être exigé qu'une seule place de stationnement pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage d'artisanat, commerce... le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins générés par l'activité.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager pour lequel il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, érables, arbres fruitiers, troènes...).

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

Définition (article R. 123-5) :

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

Il s'agit de la zone d'activité qui correspond au site industriel à l'entrée de la commune au lieu-dit « La Fosse Malade » (RN 44 / rue de Marson).

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les équipements collectifs ouverts au public.
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les constructions liées à l'activité agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à l'activité agricole,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La construction d'habitations est autorisée à condition de se limiter à des opérations d'extension de l'existant (sous forme d'annexes ou dépendances) ou de sa reconstruction suite à un sinistre.

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds d'une largeur de 6 mètres minimum sur la voie publique ou privée commune, ne

peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation de sol mentionné à l'article UY 1.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir au moins 10 mètres d'emprise.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité. Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

Assainissement :

- eaux usées : toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au dispositif d'assainissement collectif. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est exigé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

- les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés. L'évacuation des eaux usées industrielles exigeant, selon les dispositions réglementaires en vigueur, un pré-traitement d'assainissement est subordonnée à l'accord préalable des autorités compétentes.

- eaux pluviales : pour les constructions nouvelles, l'ensemble des eaux précipitées doit être traité sur la parcelle même, sauf impossibilité technique. Seules les eaux de voirie et celles issues d'ouvrages et de constructions publiques peuvent être recueillies dans le réseau collecteur ou les fossés aménagés.

Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication desservant les ensembles de constructions doivent être enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est assurée.

ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter :

- en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement,
- en observant un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- en observant un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des routes nationales.

Pour les constructions existantes dont l'implantation ne correspond à ces règles, un agrandissement dans la prolongation des façades existantes est permis à condition de se conformer aux servitudes pouvant affecter le terrain d'assiette.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de trois mètres.

Pour les constructions existantes dont l'implantation ne correspond à cette règle, un agrandissement dans la prolongation des façades existantes est permis à condition de se conformer aux servitudes pouvant affecter le terrain d'assiette.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures liées à la construction sont exclus du calcul de hauteur.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au faîtage. Cette hauteur peut être dépassée en cas d'impératifs techniques.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales :

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Traitement des façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les tôles métalliques non teintes, les plaques de fibre-ciment grises, les bardages aux couleurs contrastées sont interdits.

Toutes les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Les façades aveugles sur rue des bâtiments d'activités sont interdites.

Toitures des constructions :

Toute construction doit présenter au moins un pan de toiture.

Les toitures des constructions principales (annexes et dépendances exclues) doivent avoir au moins deux pans.

Clôtures :

Les clôtures doivent être simples et s'harmoniser en teintes, hauteur et matériaux avec celles des constructions voisines.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

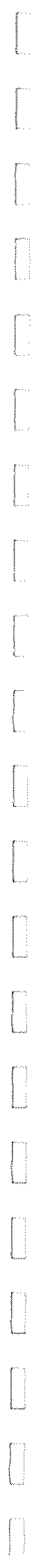
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager pour lequel il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, érables, arbres fruitiers, troènes...).

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER (AU)

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUH

Caractère de la zone:

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement 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 les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

On y trouve quatre zones AUH : elles forment les zones d'extension urbaines à caractère résidentiel. Il s'agit de zones urbaines non ou insuffisamment équipées destinées à l'être.

Enfin, il existe également une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes départementales RN44 (arrête préfectoral du 24 juillet 2001 en annexe) imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

ARTICLE AUH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées à l'activité agricole,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,

- les affouillements et exhaussements des sols,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées.

ARTICLE AUH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises seulement dans la zone AUH que si elles respectent les conditions suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens,
- les nouvelles constructions, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'artisanat, de commerce et d'entrepôt à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruits, trépidations, odeurs...) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Règles générales pour toutes les constructions visées ci-dessus :

- lorsqu'elles sont implantées dans la/les zone(s) de bruit portée(s) aux plans au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}, les constructions doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (en annexe).
- les constructions implantées dans ces zones devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

ARTICLE AUH 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Les caractéristiques des accès devront satisfaire aux règles minimales de desserte exigées pour la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les parcelles seront desservies par un seul accès carrossable. Toutefois, si la façade sur rue est supérieure à 30 mètres, un deuxième accès peut être autorisé.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent

difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir au moins 8 mètres d'emprise.

ARTICLE AUH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Assainissement :

- eaux usées : toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au dispositif d'assainissement collectif. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est exigé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

- les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

- eaux pluviales : pour les constructions nouvelles, l'ensemble des eaux précipitées doit être traité sur la parcelle même, sauf impossibilité technique. Seules les eaux de voirie et celles issues d'ouvrages et de constructions publiques peuvent être recueillies dans le réseau collecteur ou les fossés aménagés.

Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité basse tension et télécommunication desservant les ensembles de constructions doivent être enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est assurée.

ARTICLE AUH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de division de parcelle et pour pouvoir respecter les normes de surfaces nécessaires à la réalisation d'un assainissement individuel, en l'absence d'assainissement collectif, la surface minimale de chaque terrain pour être constructible est fixée à 600m².

En l'absence d'assainissement collectif, le permis de construire peut être refusé si un terrain qui, en raison de sa superficie ou de la nature du sol, ne pourrait recevoir un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AUH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Aucun point d'une construction principale n'est admis au delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement. Au delà de cette bande de 30 mètres, seules sont admises les annexes et dépendances.

Les constructions doivent s'implanter soit en tout ou partie à l'alignement soit observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de trois mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE AUH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, dont une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE AUH 9 : EMPRISE AU SOL

La surface bâtie au sol de la construction ne pourra excéder 20 % de la superficie de la parcelle.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE AUH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures liées à la construction sont exclus du calcul de hauteur.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à usage professionnel est limitée à 7 mètres à l'égout du toit sauf les constructions à usage agricole dont la hauteur est limitée à 10m au faîtage du toit.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services

publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE AUH 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales :

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes. Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdits.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètre du niveau du terrain naturel.

Toutes les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Toitures et ouvertures des constructions :

Les couvertures doivent s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Toute construction doit présenter au moins un pan de toiture.

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation (annexes et dépendances exclues) doivent avoir au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les lucarnes plus larges que hautes (chiens assis) sont interdites.

Dispositions supplémentaires pour les bâtiments d'activités :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les tôles métalliques non teintes, les plaques de fibre-ciment grises, les bardages aux couleurs contrastées sont interdits.

Les façades aveugles sur rue des bâtiments d'activités sont interdites.

Les clôtures :

Les clôtures doivent être simples et s'harmoniser en teintes, hauteur et matériaux avec celles des constructions voisines.

Les clôtures sur rue doivent présenter une hauteur inférieure à 2 mètres.

La hauteur maximale des clôtures sur rue en élément maçonné est fixée à 0,80 mètre.

ARTICLE AUH 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions. Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement minimum par logement. Il ne peut être exigé qu'une seule place de stationnement pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage d'artisanat, commerce... le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins générés par l'activité.

ARTICLE AUH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que les défrichements sont interdits et que les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager pour lequel il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, érables, arbres fruitiers, troènes...).

ARTICLE AUH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il a été fixé un C.O.S. de 0,25.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUY

Caractère de la zone:

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement 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 les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

La commune étant traversée par la RN 44 classée à grande circulation, la zone AUY est concernée par les dispositions de l'article L. 111-1-4 (entrée de ville) du code l'urbanisme. L'étude « entrée de ville contenue dans le rapport de présentation permet de lever cette inconstructibilité.

Enfin, il existe également une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes départementales RN44 (arrête préfectoral du 24 juillet 2001 en annexe) imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

On y trouve deux zones la zone AUY avec deux sous-secteurs AUYp et AUY1. Il s'agit d'une zone représentant la zone d'extension urbaine destinée aux activités où tout habitat est interdit.

ARTICLE AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone AUY à l'exception des secteurs AUY1 et AUYp :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à l'activité de la zone,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les ICPE agricoles,
- les habitations et dépendances liées aux activités agricoles,

- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme,
- les équipements collectifs publics.

Dans le secteur AUY1 :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur AUYp :

- les constructions à usage d'habitation,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées à l'activité agricole,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone AUY (sauf AUY1) :

- les constructions à usage de soins, de repos, de bureaux et de service comprises dans les secteur de protection contre le bruit figurant au plan de zonage à condition qu'elles soient conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001(en annexe).

dans le seul secteur AUY1 :

- les constructions à usage d'habitation à condition de se limiter à des opérations d'extension ou d'aménagement de l'existant.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

Règles générales pour toutes les constructions visées ci-dessus :

- lorsqu'elles sont implantées dans la/les zone(s) de bruit portée(s) aux plans au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}, les constructions doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (en annexe).

- les constructions implantées dans ces zones devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

ARTICLE AUY 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds d'une largeur de 6 mètres minimum sur la voie publique ou privée commune, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation de sol mentionné à l'article AUY 1.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Les caractéristiques des accès devront satisfaire aux règles minimales de desserte exigées pour la défense contre l'incendie et la protection civile.

Aucun accès privatif direct sur la RN44 ne sera autorisé.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de plus de 60 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir au moins 10 mètres d'emprise.

ARTICLE AUY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

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

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité. Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

Assainissement :

- eaux usées : toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au dispositif d'assainissement collectif. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est exigé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

- les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

- l'évacuation des eaux usées industrielles exigeant, selon les dispositions réglementaires en vigueur, un pré-traitement d'assainissement est subordonnée à l'accord préalable des autorités compétentes.

- eaux pluviales : pour les constructions nouvelles, l'ensemble des eaux précipitées doit être traité sur la parcelle même, sauf impossibilité technique. Seules les eaux de voirie et celles issues d'ouvrages et de constructions publiques peuvent être recueillies dans le réseau collecteur ou les fossés aménagés.

Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité basse tension et télécommunication desservant les ensembles de constructions doivent être enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est assurée.

ARTICLE AUY 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé

ARTICLE AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs AUYp et AUY1 :

Les constructions doivent s'implanter :

- en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement,
- en observant un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,

Pour les seuls secteurs AUYp et AUY1 :

Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement. Les annexes et dépendances peuvent s'implanter en recul.

Aucune Installation et Travaux Divers visés aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme n'est admise à moins de 20 mètres de l'alignement des voies.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de trois mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE AUY 9 : EMPRISE AU SOL

La surface bâtie au sol de la construction ne pourra excéder 20 % de la superficie de la parcelle.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures liées à la construction sont exclus du calcul de hauteur.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au faîtage. Cette hauteur peut être dépassée en cas d'impératifs techniques.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE AUY 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales :

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Traitement des façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les tôles métalliques non teintées, les plaques de fibre-ciment grises, les bardages aux couleurs contrastées sont interdits.

Toutes les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Les façades aveugles sur rue des bâtiments d'activités sont interdites.

Dispositions complémentaires applicables au seul secteur AUY p

Les façades donnant sur la RN 44 doivent présenter au moins deux types de matériaux de construction (bois, bardage, brique, verre, élément maçonné...).

Les façades donnant sur la RN 44 doivent présenter au moins 20% de leur surface en ouverture.

Toitures des constructions :

Toute construction doit présenter au moins un pan de toiture.

Les toitures des constructions principales (annexes et dépendances exclues) doivent avoir au moins deux pans.

Dispositions gérant les enseignes dans le seul secteur AUYp

Les projets d'enseigne seront joints au permis de construire.

Les enseignes sont limitées au 1/3 supérieur sous l'égout du toit de toute façade.

Clôtures :

Les clôtures doivent être simples et s'harmoniser en teintes, hauteur et matériaux avec celles des constructions voisines.

Dispositions complémentaires applicables au seul secteur AUYp :

- la hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2 mètres,
- la hauteur maximale des éléments maçonnés en clôture sur rue est fixée à 0,80 mètre.

ARTICLE AUY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager pour lequel il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, érables, arbres fruitiers, troènes...).

Dispositions complémentaires applicables au seul secteur AUYp :

- les aires de stockage et de dépôts doivent être masquées par des plantations,
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les espaces plantés à créer le long en limite Ouest qui sont mentionnés sur le plan au 1/2000^{ème} devront être pris en compte par le projet d'aménagement et réalisés conjointement à l'ouverture de l'urbanisation de la 1AUY et du secteur 1AUYp.

ARTICLE AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il a été fixé un C.O.S. de 0,25.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

Définition (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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Caractère de la zone:

On y trouve deux secteurs :

- le secteur Ax : il s'appuie sur les emprises existantes et futures du silo agricole de champagne-Céréales,
- le secteur Aa : il doit permettre aux agriculteurs de se regrouper sur une même zone pour construire leurs bâtiments agricoles.

La RN44 étant classée à grande circulation, le territoire est concerné par les dispositions de l'article L 111.1.4 qui entraîne, en dehors des espaces urbanisés, une inconstructibilité des terrains dans une bande de 100m de part et d'autre de la dite route (voir rapport de présentation).

Néanmoins, cette inconstructibilité pourra être levée par une étude dite « entrée de ville ». Cette dernière devra être annexée au PLU par une procédure de modification (ou révision).

Enfin, il existe également une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes départementales RN44 (arrête préfectoral du 24 juillet 2001 en annexe) imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ax et du secteur Aa :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt, sauf celles nécessaires à l'activité agricole,
- les constructions à usage d'industrie,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du

code de l'urbanisme,

- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont nécessaires,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

Dans le seul secteur Ax :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau sauf celles nécessaires à l'activité du silo,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt sauf celles nécessaires à l'activité du silo,
- les constructions à usage d'industrie,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les constructions liées à l'activité agricole sauf celles nécessaires à l'activité du silo,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées à une activité agricole sauf celles nécessaires à l'activité du silo,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont nécessaires,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

Dans le seul secteur Aa :

- les constructions à usage d'habitation même agricoles,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à usage d'artisanat,

- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont nécessaires,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ax et du secteur Aa :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement nécessaires à une activité agricole sous réserve d'être construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole.
- les constructions à usage d'habitations et leurs annexes ou dépendances strictement nécessaires à une activité agricole à condition de ne pas être construites dans les zones inondables identifiées sur le plan au 1/2000^{ème}.

Ces constructions doivent en outre être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit de RN 44.

Dans le seul secteur Ax :

- les constructions à usage de bureaux, d'entrepôts de stockage et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition d'être exclusivement nécessaires à l'activité du silo de Champagne-Céréales.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- les terrains ne disposant pas d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules d'une largeur de 6 mètres minimum sur la voie publique ou privée commune, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation de sol mentionné à l'article A 1,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En

particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Les caractéristiques des accès devront satisfaire aux règles minimales de desserte exigées pour la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- les voies nouvelles devront avoir au moins 8 mètres d'emprise.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

- les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité. Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

Assainissement :

- eaux usées : toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au dispositif d'assainissement collectif. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est exigé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

- les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

- eaux pluviales : pour les constructions nouvelles, l'ensemble des eaux précipitées doit être traité sur la parcelle même, sauf impossibilité technique. Seules les eaux de voirie et celles issues d'ouvrages et de constructions publiques peuvent être recueillies dans le réseau collecteur ou les fossés aménagés.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- en observant un recul minimum de 9 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- en observant un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- en observant un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe des routes nationales.

Néanmoins, pour les constructions non exemptées par l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, un recul de 100m par rapport à la RN44 (compté à partir de l'axe de la voie) devra être observé à moins de réaliser une étude dit « entrée de ville ».

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de trois mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, dont une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 8 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures liées à la construction sont exclus du calcul de hauteur.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des autres constructions est limitée à 16 mètres au sommet du faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux silos agricoles dans le secteur Ax et aux ouvrages

techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

La hauteur est libre.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales :

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits,

Les clôtures doivent être simples et s'harmoniser en teintes, hauteur et matériaux avec celles des constructions voisines,

Traitement des façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les tôles métalliques non teintes, les plaques de fibre-ciment grises, les bardages aux couleurs contrastées sont interdits,

Toutes les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci,

Toitures des constructions :

Les toitures des constructions principales (annexes et dépendances exclues) doivent présenter au moins deux pans.

Les couvertures doivent s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

La pente des toitures des constructions principales à usage d'habitation (annexes et dépendances exclues) sera comprise entre 35° et 45.

Les lucarnes réalisées sur les toitures des constructions d'habitation doivent être plus hautes que larges.

Dispositions complémentaires applicables aux seules constructions agricoles :

Le rapport de la façade la plus longue/hauteur du bâtiment ne peut être inférieur à 2,5.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que les défrichements sont interdits et que les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

L'implantation des constructions doivent s'accompagner d'un traitement paysager pour lequel il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, érables, arbres fruitiers, troènes...).

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Définition (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, des milieux 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 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 coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Caractère de la zone :

On y trouve deux secteurs :

- le secteur Nx : il délimite les périmètres immédiats et rapprochés de captage en eau potable.
- le secteur Np (paysager) : il interdit toute ouverture et exploitation de carrière.

La RN44 étant classée à grande circulation, le territoire est concerné par les dispositions de l'article L 111.1.4 qui entraîne, en dehors des espaces urbanisés, une inconstructibilité des terrains dans une bande de 100m de part et d'autre de la dite route (voir rapport de présentation).

Néanmoins, cette inconstructibilité pourra être levée par une étude dite « entrée de ville ». Cette dernière devra être annexée au PLU par une procédure de modification (ou révision).

Enfin, il existe également une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes départementales RN44 (arrête préfectoral du 24 juillet 2001 en annexe) imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à usage d'artisanat,

- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (sauf exploitation des carrières),
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les constructions liées à l'activité agricole,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

En outre, sont interdits dans les secteurs Np et Nx :

- les affouillements et exhaussements des sols,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le seul secteur Nx, ne sont admises :

- les constructions et installations strictement liées au captage d'eau potable.

ARTICLES N 3 à N 5

Ne sont pas réglementés.

ARTICLE N 6 à N 8

Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme.

ARTICLES N 9 à N 12

Ne sont pas réglementés.

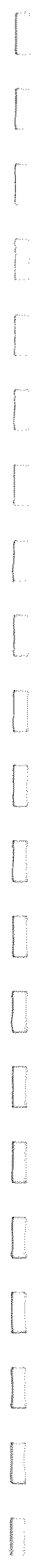
ARTICLES N 13

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que les défrichements sont

interdits et que les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

ARTICLES N 14

N'est pas réglementé.





Vu : pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Saint-Germain-la-Ville en date du 31 août 2009 approuvant le projet de modification du P.L.U.

[illegible]

The logo is a circular emblem. The outer ring contains the text "MAIRIE DE SAINT-GERMAIN LA VILLE" at the top and "(Marne)" at the bottom, separated by two stars. The center of the emblem features a detailed illustration of a historical scene, likely a battle or a significant event, with figures on horseback and on foot, and a large building in the background.

Le Maire,



René SCHULLER

ACTE REÇU LE

15 SEP. 2009

PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

Plan Local d'Urbanisme

règlement



SOMMAIRE

	Pages
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3 à 5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
UA	7 à 12
UY	13 à 17
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
AUH	19 à 24
AUY	25 à 31
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
A	33 à 38
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
N	39 à 40



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Saint-Germain-la-Ville.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles dits "d'ordre public" des règles générales d'urbanisme, mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- l'article R. 111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'article R. 111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques ;
- l'article R. 111-15 relatif à l'environnement ;
- l'article R. 111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.

2. Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme :

- l'article L. 111-1-4 relatif aux entrées de ville ou de village ;
- l'article L. 111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;
- l'article L. 111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments...

3. Les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 du Code de l'urbanisme.

4. Les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

5. Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent P.L.U. dans les conditions définies aux articles L.126-1 et R.126-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

6. Les dispositions figurant en annexes au P.L.U. en application des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme et concernant :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.

7. Les dispositions de l'article L.123-1-1

Il est fait application sur le territoire communal de l'article L 123-1-1 du Code de l'urbanisme qui définit notamment que : si une partie d'un terrain détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain initial dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

8. Règles spécifiques aux lotissements et terrains destinés à être divisés.

En application de l'article R 123-10-1, la commune a décidé d'appliquer la règle spécifique définie à la fin du dit article. En conséquence, dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables sont soumis aux articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En application de l'article R 421-12 alinéa d du code de l'urbanisme, et par délibération du conseil municipal en date du 25 mai 2009, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines

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

Le PLU comporte deux zones urbaines :

- la zone UA (village) avec deux secteurs UAa (centre ancien) et UAn (secteur sensible),
- la zone UY (zone d'activités).

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés 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, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et 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 à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte deux zones AU :

- AUH : zone à dominante habitat,
- AUY : zone à vocation d'activités composée de 2 secteurs AUYp et AUY1 (destination développement économique).

3. Les zones agricoles

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend un secteur Ax (secteur du silo) et un secteur Aa (secteur pour la construction de bâtiments agricoles exceptées les habitations liées à l'exploitation agricole).

4. Les zones naturelles et forestières

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, des milieux 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 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 coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone N comprend un secteur Nx (protection du captage) et un secteur Np (protection du patrimoine paysager).

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ET AUX SECTEURS UAa ET UAn

Définition (article R. 123-5) :

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

La zone UA (village) inclut deux secteurs : UAa (centre ancien) et UAn (secteur sensible). Cette zone UA délimite la zone équipée à vocation résidentielle. Elle regroupe le noyau historique de Saint-Germain-la-Ville et les zones d'extension récentes.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UA et le secteur UAa :

- les constructions à destination d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées à l'activité agricole,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

Sont en outre interdits dans le secteur UAn :

- les constructions à destination d'habitation sauf les reconstructions à l'identique après sinistre,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- les constructions à destination de commerce,
- les constructions à destination de bureau,
- les constructions à destination de service,
- les constructions à destination d'hôtellerie-restauration,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et les ouvrages d'intérêt collectif,
- les constructions à destination agricole,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens,
- les constructions, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce et d'entrepôt à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruits, trépidations, odeurs...) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie qui en raison de sa configuration est la plus apte à la recevoir et où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des destinations. Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte exigées pour la défense contre l'incendie et la protection civile.
- les terrains doivent être desservis par un seul accès carrossable. Toutefois, si la façade sur rue est supérieure à 30 mètres, un deuxième accès peut être autorisé.

Voirie :

- le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- les voies nouvelles doivent avoir au moins 6,50 mètres d'emprise.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont admises que si le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée au dispositif d'assainissement collectif.

En l'absence d'assainissement collectif, le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui, en raison de sa superficie ou de la nature du sol, ne pourrait recevoir un assainissement individuel.

- les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

- l'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

- eaux pluviales : pour les constructions nouvelles, l'ensemble des eaux précipitées doit être traité sur le terrain même, sauf impossibilité technique. Seules les eaux de voirie et celles issues d'ouvrages et des constructions publiques peuvent être recueillies dans le réseau collecteur ou les fossés aménagés.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé sauf en cas de division de terrain pour pouvoir respecter les normes de surfaces nécessaires à la réalisation d'un assainissement individuel, en l'absence d'assainissement collectif.

Pour être divisible en vue de construction, un terrain doit avoir une superficie telle que, chaque terrain déjà bâti ou non, issu de la division, ait au moins une superficie de 600m².

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées au moins en plus grande partie dans une bande de 30m comptée à partir de l'alignement (sauf dispositions du second alinéa de l'article UA7). La façade sur rue peut être implantée soit en tout ou partie à l'alignement, soit observer un recul minimum de 3,50m par rapport à l'alignement.

Pour les constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas à cette règle, un agrandissement dans la prolongation des façades existantes est permis à condition de se conformer aux servitudes pouvant affecter le terrain d'assiette.

Dans le secteur UAa, la réalisation d'un élément de liaison défini à l'article UA 11 est exigée lorsque la construction implantée est en recul par rapport à l'alignement et/ou lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant aux voies.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de trois mètres. Pour les constructions existantes dont l'implantation ne correspond à cette règle, un agrandissement dans la prolongation des façades existantes est permis à condition de se conformer aux servitudes pouvant affecter le terrain d'assiette.

Quand il existe une construction principale implantée conformément au 2^{ème} alinéa de l'article UA 6, une autre construction peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m comptés à partir de l'alignement. La distance de tout point de la construction le plus proche des limites séparatives latérales doit alors être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m. Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives lorsque leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut et ce dans une marge de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, dont une au moins à destination d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures liées à la construction sont exclus du calcul de hauteur.

La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à destination d'activité est limitée à 7 mètres à l'égout du toit sauf les constructions à destination agricole dont la hauteur est limitée à 10 mètres au faîtage du toit.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales :

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes. Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdits.

Les terrassements importants et talutages sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètre du niveau du terrain naturel.

Toutes les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Toitures et ouvertures des constructions :

Les couvertures doivent s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Toute construction doit présenter au moins un pan de toiture.

Les toitures des constructions principales à destination d'habitation doivent, sur un minimum d'au moins les 2/3 de leur emprise, avoir au moins deux pans dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°. Si une partie de la construction ne respecte pas cette règle générale, elle peut y déroger sous réserve que cette partie de la construction soit à simple rez de chaussée et qu'elle soit couverte d'au moins deux pans avec 25° de pente minimum.

Les lucarnes plus larges que hautes (chiens assis) sont interdites.

Dans le seul secteur UAa, pour les constructions à destination d'habitation, les ouvertures sur rue doivent être plus hautes que larges.

Dispositions supplémentaires pour les bâtiments d'activités :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les tôles métalliques non teintées, les plaques de fibre-ciment grises, les bardages aux couleurs contrastées sont interdits.

Les façades aveugles sur rue des bâtiments d'activités sont interdites.

Les clôtures sur rue :

Les clôtures doivent être simples et s'harmoniser en teintes, hauteur et matériaux avec celles des constructions voisines.

Les clôtures sur rue doivent présenter une hauteur inférieure à 2 mètres.

Dans le seul secteur UAa, pour préserver l'alignement minéral caractéristique du centre ancien, les clôtures sur rue sont exigées selon les conditions formulées à l'article UA 6. Ces clôtures doivent être constituées d'un muret de hauteur libre, surmonté ou non d'éléments à claire voie (le grillage pour cet élément à claire voie est admis).

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions. Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places de stationnement minimum par logement. Il ne peut être exigé qu'une seule place de stationnement pour les constructions locatives financées par un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à destination d'artisanat, commerce... le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins générés par l'activité.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec des essences locales (charme, tilleul, érables, arbres fruitiers...).

Les opérations d'aménagement qui concernent une superficie supérieure à 5000 m² de terrain ou comportant au moins 6 lots ou 6 logements doivent faire l'objet d'un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10% du terrain.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.



CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Définition (article R. 123-5) :

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

Il s'agit de la zone d'activité qui correspond au site industriel à l'entrée de la commune au lieu-dit «La Fosse Malade» (RN 44 / rue de Marson).

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à destination d'hôtellerie-restauration,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les équipements collectifs ouverts au public,
- le stationnement des caravanes hors terrains aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les constructions destinées à l'activité agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à l'activité agricole,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La construction d'habitations est autorisée à condition de se limiter à des opérations d'extension de l'existant (sous forme d'annexes ou dépendances) ou de sa reconstruction suite à un sinistre.

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds d'une largeur de 6 mètres minimum sur la voie publique ou privée commune, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation de sol admis par les articles UY1 et UY2.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir au moins 10 mètres d'emprise.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Les constructions qui ne peuvent pas être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont admises que si le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité. Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

Assainissement :

- eaux usées : toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au dispositif d'assainissement collectif. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif est exigé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés. L'évacuation des eaux usées industrielles exigeant, selon les dispositions réglementaires en vigueur, un pré-traitement d'assainissement est subordonnée à l'accord préalable des autorités compétentes.

- eaux pluviales : pour les constructions nouvelles, l'ensemble des eaux précipitées doit être traité sur le terrain même, sauf impossibilité technique. Seules les eaux de voirie et celles issues d'ouvrages et de constructions publiques peuvent être recueillies dans le réseau collecteur ou les fossés aménagés.

Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication desservant les ensembles de constructions doivent être enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est assurée.

ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter :

- en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement,
- en observant un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- en observant un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des routes nationales.

Pour les constructions dont l'implantation ne correspond pas à ces règles, un agrandissement dans la prolongation des façades existantes est permis à condition de se conformer aux servitudes pouvant affecter le terrain.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de trois mètres.

Pour les constructions dont l'implantation ne correspond pas à cette règle, un agrandissement dans la prolongation des façades existantes est permis à condition de se conformer aux servitudes pouvant affecter le terrain.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementée.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures liées à la construction sont exclus du calcul de hauteur.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au faîtage. Cette hauteur peut être dépassée en cas d'impératifs techniques.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales :

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les terrassements importants et talutages sont interdits.

Traitement des façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les tôles métalliques non teintées, les plaques de fibre-ciment grises, les bardages aux couleurs contrastées sont interdits.

Toutes les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Les façades aveugles sur rue des bâtiments d'activités sont interdites.

Toitures des constructions :

Toute construction doit présenter au moins un pan de toiture.

Les toitures des constructions principales (annexes et dépendances exclues) doivent avoir au moins deux pans.

Clôtures :

Les clôtures doivent être simples et s'harmoniser en teintes, hauteur et matériaux avec celles des constructions voisines.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec des essences locales (charme, tilleul, érables, arbres fruitiers...).

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement 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 les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Quatre zones AUH sont définies : elles forment les zones d'extension urbaines à caractère résidentiel. Il s'agit de zones urbaines non ou insuffisamment équipées et destinées à l'être.

Enfin, il existe également une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes départementales RN 44 (arrête préfectoral du 24 juillet 2001 en annexe) imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

ARTICLE AUH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées à l'activité agricole,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

ARTICLE AUH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises seulement dans la zone AUH que si elles respectent les conditions suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens,
- les constructions, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce et d'entrepôt à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruits, trépidations, odeurs ...) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Règles générales pour toutes les constructions visées ci-dessus :

- lorsqu'elles sont implantées dans la/les zone(s) de bruit portée(s) aux plans au 1/10000ème et au 1/2000ème, les constructions doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (en annexe).
- les constructions implantées dans ces zones doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

ARTICLE AUH 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie qui en raison de sa configuration est la plus apte à la recevoir et où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des destinations. Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte exigées pour la défense contre l'incendie et la protection civile.

- les terrains doivent être desservis par un seul accès carrossable. Toutefois, si la façade sur rue est supérieure à 30 mètres, un deuxième accès peut être autorisé.

Voirie :

- le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- les voies nouvelles doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

ARTICLE AUH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Assainissement :

- eaux usées : toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au dispositif d'assainissement collectif. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif est exigé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

- les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

- eaux pluviales : pour les constructions nouvelles, l'ensemble des eaux précipitées doit être traité sur le terrain même, sauf impossibilité technique. Seules les eaux de voirie et celles issues d'ouvrages et de constructions publiques peuvent être recueillies dans le réseau collecteur ou les fossés aménagés.

Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité basse tension et télécommunication desservant les ensembles de constructions doivent être enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est assurée.

ARTICLE AUH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être divisible en vue de construction, un terrain doit avoir une superficie telle que, chaque terrain déjà bâti ou non, issu de la division, ait au moins une superficie de 600m².

En l'absence d'assainissement collectif, le projet peut être refusé sur un terrain qui, en raison de sa superficie ou de la nature du sol, ne pourrait recevoir un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AUH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées au moins en plus grande partie dans une bande de 30m comptée à partir de l'alignement (sauf dispositions du second alinéa de l'article UA7). La façade sur rue peut être implantée soit en tout ou partie à l'alignement, soit observer un recul minimum de 3,50m par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de trois mètres.

Quand il existe une construction principale implantée conformément au 2^{ème} alinéa de l'article AUH 6, une autre construction peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m comptés à partir de l'alignement. La distance de tout point de la construction le plus proche des limites séparatives latérales doit alors être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m. Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives lorsque leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut et ce dans une marge de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE AUH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, dont une au moins à destination d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE AUH 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE AUH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures liées à la construction sont exclus du calcul de hauteur.

La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à destination d'activité est limitée à 7 mètres à l'égout du toit sauf les constructions à destination agricole dont la hauteur est limitée à 10m au faîtage du toit.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE AUH 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales :

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes. Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdits.

Les terrassements importants et talutages sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètre du niveau du terrain naturel.

Toutes les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Toitures et ouvertures des constructions :

Les couvertures doivent s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Toute construction doit présenter au moins un pan de toiture.

Les toitures des constructions principales à destination d'habitation doivent, sur un minimum d'au moins les 2/3 de leur emprise, avoir au moins deux pans dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°. Si une partie de la construction ne respecte pas cette règle générale, elle peut y déroger sous réserve que cette partie de la construction soit à simple rez de chaussée et qu'elle soit couverte d'au moins deux pans avec 25° de pente minimum.

Les lucarnes plus larges que hautes (chiens assis) sont interdites.

Dispositions supplémentaires pour les bâtiments d'activités :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les tôles métalliques non teintées, les plaques de fibre-ciment grises, les bardages aux couleurs contrastées sont interdits.

Les façades aveugles sur rue des bâtiments d'activités sont interdites.

Les clôtures :

Les clôtures doivent être simples et s'harmoniser en teintes, hauteur et matériaux avec celles des constructions voisines.

Les clôtures sur rue doivent présenter une hauteur inférieure à 2 mètres.

La hauteur maximale des clôtures sur rue en élément maçonné est fixée à 0,80 mètre.

ARTICLE AUH 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions. Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places de stationnement minimum par logement. Il ne peut être exigé qu'une seule place de stationnement pour les constructions à destination locative financées par un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à destination d'artisanat, commerce... le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins générés par l'activité.

ARTICLE AUH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que les défrichements sont interdits et que les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Il est imposé le maintien d'espace en pleine terre à raison de 55% au moins de la superficie du terrain (l'espace en pleine terre est défini par opposition aux espaces imperméabilisés par les constructions et aménagements : emprises bâties, chemine-ments, circulations, terrasses revêtues, piscines ...).

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec des essences locales (charme, tilleul, érables, arbres fruitiers...).

Les opérations d'aménagement qui concernent une superficie supérieure à 5000 m² de terrain ou comportant au moins 6 lots ou 6 logements doivent faire l'objet d'un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10% du terrain.

ARTICLE AUH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est de 0,25.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement 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 les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

La commune étant traversée par la RN 44 classée à grande circulation, la zone AUY est concernée par les dispositions de l'article L. 111-1-4 (entrée de ville) du code l'urbanisme. L'étude "entrée de ville" contenue dans le rapport de présentation permet de lever cette inconstructibilité.

Enfin, il existe également une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes départementales RN 44 (arrête préfectoral du 24 juillet 2001 en annexe) imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

La zone AUY comporte deux secteurs AUYp et AUY1. Il s'agit d'une zone d'extension urbaine destinée aux activités où tout habitat est interdit.

ARTICLE AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone AUY à l'exception des secteurs AUYp et AUY1 :

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination d'hôtellerie-restauration,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à l'activité de la zone,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) agricoles,
- les habitations et dépendances liées aux activités agricoles,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les équipements collectifs publics.

Dans le secteur AUY1 :

- les constructions à destination d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement des caravanes hors terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Dans le secteur AUYp :

- les constructions à destination d'habitation,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées à l'activité agricole,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

ARTICLE AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone AUY (sauf AUY1) :

- les constructions à destination de soins, de repos, de bureaux et de service comprises dans les secteurs de protection contre le bruit figurant au plan de zonage à condition qu'elles soient conformes aux normes d'isolation acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (en annexe).

Dans le seul secteur AUY1 :

- les constructions à destination d'habitation à condition de se limiter à des opérations d'extension ou d'aménagement de l'existant.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

Règles générales pour toutes les constructions visées ci-dessus :

- lorsqu'elles sont implantées dans la/les zone(s) de bruit portée(s) aux plans au 1/10000ème et au 1/2000ème, les constructions doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (en annexe),
- les constructions implantées dans ces zones doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

ARTICLE AUY 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds d'une largeur de 6 mètres minimum sur la voie publique ou privée commune, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation de sol mentionné à l'article AVY 1.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des destinations. Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte exigées pour la défense contre l'incendie et la protection civile.

Aucun accès privatif direct sur la RN 44 n'est autorisé.

Voirie :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de plus de 60 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir au moins 10 mètres d'emprise.

ARTICLE AUY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont admises que sous réserve que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité. Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

Assainissement :

- eaux usées : toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au dispositif d'assainissement collectif. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif est exigé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.
- l'évacuation des eaux usées industrielles exigeant un pré-traitement d'assainissement est subordonnée à l'accord préalable des autorités compétentes.
- eaux pluviales : pour les constructions nouvelles, l'ensemble des eaux précipitées doit être traité sur le terrain même, sauf impossibilité technique. Seules les eaux de voirie et celles issues d'ouvrages et de constructions publiques peuvent être recueillies dans le réseau collecteur ou les fossés aménagés.

Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité basse tension et télécommunication desservant les ensembles de constructions doivent être enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est assurée.

ARTICLE AUY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs AUYp et AUY1 :

Les constructions doivent s'implanter :

- en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement,
- en observant un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,

Pour les seuls secteurs AUYp et AUY1 :

Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement. Les annexes et dépendances peuvent s'implanter en recul.

Aucune Installation et Travaux Divers n'est admise à moins de 20 mètres de l'alignement des voies.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de trois mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE AUY 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementée.

ARTICLE AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures liées à la construction sont exclus du calcul de hauteur.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au faîtage. Cette hauteur peut être dépassée en cas d'impératifs techniques.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE AUY 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales :

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les terrassements importants et talutages sont interdits.

Traitement des façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les tôles métalliques non teintées, les plaques de fibre-ciment grises, les bardages aux couleurs contrastées sont interdits.

Toutes les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Les façades aveugles sur rue des bâtiments d'activités sont interdites.

Dispositions complémentaires applicables au seul secteur AUY p

Les façades donnant sur la RN 44 doivent présenter au moins deux types de matériaux de construction (bois, bardage, brique, verre, élément maçonné ...).

Les façades donnant sur la RN 44 doivent présenter au moins 20% de leur surface en ouverture.

Toitures des constructions :

Toute construction doit présenter au moins un pan de toiture.

Les toitures des constructions principales (annexes et dépendances exclues) doivent avoir au moins deux pans.

Dispositions gérant les enseignes dans le seul secteur AUYp

Les projets d'enseigne doivent être joints au permis de construire.

Les enseignes sont limitées au 1/3 supérieur sous l'égout du toit de toute façade.

Clôtures :

Les clôtures doivent être simples et s'harmoniser en teintes, hauteur et matériaux avec celles des constructions voisines.

Dispositions complémentaires applicables au seul secteur AUYp :

- la hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2 mètres,
- la hauteur maximale des éléments maçonnés en clôture sur rue est fixée à 0,80 mètre.

ARTICLE AUY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec des essences locales (charme, tilleul, érables, arbres fruitiers...).

Dispositions complémentaires applicables au seul secteur AUYp :

- les aires de stockage et de dépôts doivent être masquées par des plantations,
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les espaces plantés à créer en limite Ouest qui sont mentionnés sur le plan au 1/2000ème doivent être pris en compte par le projet d'aménagement et réalisés conjointement à l'ouverture de l'urbanisation des secteurs IAUY et IAUYp.

ARTICLE AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est de 0,25.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Définition (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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Caractère de la zone :

La zone A inclut deux secteurs :

- le secteur Ax : il s'appuie sur les emprises existantes et futures du silo agricole de champagne-Céréales,
- le secteur Aa : il doit permettre aux agriculteurs de se regrouper sur une même zone pour construire leurs bâtiments agricoles.

La RN 44 étant classée à grande circulation, le territoire est concerné par les dispositions de l'article L. 111-1-4 qui entraîne, en dehors des espaces urbanisés, une inconstructibilité des terrains dans une bande de 100m de part et d'autre de la dite route.

Néanmoins, cette inconstructibilité pourra être levée par une étude dite « entrée de ville ». Cette dernière devra être annexée au PLU par une procédure de modification (ou révision).

Enfin, il existe une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes départementales RN 44 (arrête préfectoral du 24 juillet 2001 en annexe) imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ax et du secteur Aa :

- les constructions à destination d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à destination de commerce,
- les constructions à destination de bureau,
- les constructions à destination de service,
- les constructions à destination d'hôtellerie-restauration,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination d'entrepôt, sauf celles nécessaires à l'activité agricole,
- les constructions à destination d'industrie,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravanning,

- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leur sont nécessaires,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Dans le seul secteur Ax :

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination de commerce,
- les constructions à destination de bureau sauf celles nécessaires à l'activité du silo,
- les constructions à destination de service,
- les constructions à destination d'hôtellerie-restauration,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination d'entrepôt sauf celles nécessaires à l'activité du silo,
- les constructions à destination d'industrie,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les constructions liées à l'activité agricole sauf celles nécessaires à l'activité du silo,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées à une activité agricole sauf celles nécessaires à l'activité du silo,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leur sont nécessaires,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Dans le seul secteur Aa :

- les constructions à destination d'habitation même agricoles,
- les constructions à destination de commerce,
- les constructions à destination de bureau,
- les constructions à destination de service,
- les constructions à destination d'hôtellerie-restauration,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination d'industrie,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leur sont nécessaires,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ax et du secteur Aa :

- les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances strictement nécessaires à une activité agricole sous réserve d'être construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole.
- les constructions à destination d'habitations et leurs annexes ou dépendances strictement nécessaires à une activité agricole à condition de ne pas être construites dans les zones inondables identifiées sur le plan au 1/2000^{ème}.

Ces constructions doivent en outre être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit de RN 44.

Dans le seul secteur Ax :

- les constructions à destination de bureaux, d'entrepôts de stockage et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition d'être exclusivement nécessaires à l'activité du silo de Champagne-Céréales.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- les terrains ne disposant pas d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules d'une largeur de 6 mètres minimum sur la voie publique ou privée commune, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation de sol non interdit à l'article A 1 ou admis à l'article A2,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Les caractéristiques des accès devront satisfaire aux règles minimales de desserte exigées pour la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

- le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les voies nouvelles doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont admises que si le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité. Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

Assainissement :

- eaux usées : toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au dispositif d'assainissement collectif. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif est exigé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.
- eaux pluviales : pour les constructions nouvelles, l'ensemble des eaux précipitées doit être traité sur le terrain même, sauf impossibilité technique. Seules les eaux de voirie et celles issues d'ouvrages et de constructions publiques peuvent être recueillies dans le réseau collecteur ou les fossés aménagés.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- en observant un recul minimum de 9 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- en observant un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- en observant un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe des routes nationales.

Néanmoins, pour les constructions non exemptées par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, un recul de 100m par rapport à la RN 44 (compté à partir de l'axe de la voie) doit être observé à moins de réaliser une étude dite «d'entrée de ville».

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de trois mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, dont une au moins à destination d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 8 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementée .

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures liées à la construction sont exclus du calcul de hauteur.

La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des autres constructions est limitée à 16 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux silos agricoles dans le secteur Ax et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. La hauteur est libre.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales :

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et

les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.
Les terrassements importants et talutages sont interdits,

Les clôtures doivent être simples et s'harmoniser en teintes, hauteur et matériaux avec celles des constructions voisines.

Traitement des façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les tôles métalliques non teintées, les plaques de fibre-ciment grises, les bardages aux couleurs contrastées sont interdits.

Toutes les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Toitures des constructions :

Les toitures des constructions principales (annexes et dépendances exclues) doivent présenter au moins deux pans.

Les couvertures doivent s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les toitures des constructions principales à destination d'habitation doivent, sur un minimum d'au moins les 2/3 de leur emprise, avoir au moins deux pans dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°. Si une partie de la construction ne respecte pas cette règle générale, elle peut y déroger sous réserve que cette partie de la construction soit à simple rez de chaussée et qu'elle soit couverte d'au moins deux pans avec 25° de pente minimum.

Les lucarnes réalisées sur les toitures des constructions d'habitation doivent être plus hautes que larges.

Dispositions complémentaires applicables aux seules constructions agricoles :

Le rapport de la façade la plus longue/hauteur du bâtiment ne peut être inférieur à 2,5.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que les défrichements sont interdits et que les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

L'implantation des constructions doit s'accompagner d'un traitement avec des essences locales (charme, tilleul, érables, arbres fruitiers...).

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Définition (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, des milieux 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 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 coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Caractère de la zone :

La zone N inclut deux secteurs :

- le secteur Nx : il délimite les périmètres immédiats et rapprochés de captage en eau potable.
- le secteur Np (paysager) : il interdit toute ouverture et exploitation de carrière.

La RN 44 étant classée à grande circulation, le territoire est concerné par les dispositions de l'article L. 111-1-4 qui entraîne, en dehors des espaces urbanisés, une inconstructibilité des terrains dans une bande de 100m de part et d'autre de la dite route.

Néanmoins, cette inconstructibilité pourra être levée par une étude dite « entrée de ville ». Cette dernière devra être annexée au PLU par une procédure de modification (ou révision).

Enfin, il existe une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes départementales RN 44 (arrête préfectoral du 24 juillet 2001 en annexe) imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N :

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination de commerce,
- les constructions à destination de bureau,

- les constructions à destination de service,
- les constructions à destination d'hôtellerie-restauration,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (sauf exploitation des carrières),
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les constructions liées à l'activité agricole,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

En outre, sont interdits dans les secteurs Np et Nx :

- les affouillements et exhaussements des sols,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le seul secteur Nx, ne sont admises que :

- les constructions et installations strictement liées au captage d'eau potable.

ARTICLES N 3 à N 5

Ne sont pas réglementés.

ARTICLE N 6 à N 8

Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme.

ARTICLES N 9 à N 12

Ne sont pas réglementés.

ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que les défrichements sont interdits et que les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

ARTICLES N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

N'est pas réglementé.