



GÉOMÈTRE-EXPERT
S.C.P. ROUALET-HERRMANN
8, Bd de Laitre de Tassigny – BP 31
51160 AY
Tél : 03.26.55.43.10 – Fax : 03.26.55.74.16
Courriel : contact@roualet-herrmann.fr

COMMUNE DE LA CHEPPE PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé aux délibérations en date du 11 juillet 2013
approuvant le Plan Local d'Urbanisme modifié,
et la déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du PLU.
À LA CHEPPE, le : 19 Sept 2013

Le Maire, Marcel BONNET :



ACTE REÇU LE
24 SEP. 2013
PRÉFECTURE DE LA MARNE
D.R.C.L.

RECTIFIÉ
SUITE A OBSERVATIONS
CL

Modification et
Déclaration de projet

Approuvées le :

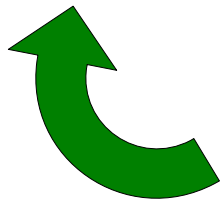
11 Juillet 2013



RÈGLEMENT D'URBANISME

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p 4
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p6
	CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	p 6
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p13
	CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUt	p 13
	CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1A	p 20
	CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2	p 27
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p29
	CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	p 29
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p38
	CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	p 38



T I T R E I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 LA CHEPPE.

II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les articles : R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après.

Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 : Le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. divise le territoire intéressé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles.

1. Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont présentées au Titre II chapitre I du présent règlement.
2. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU. Elles sont présentées au Titre III, chapitres I, II et III du présent règlement.
La zone AUIA comporte trois secteurs: AUIAa, AUIAe et AUIAae.
3. La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par le sigle A. Elle est présentée au Titre IV, chapitre I du présent règlement.
Elle comporte cinq secteurs : Aa, Ab, Ac, Ah et As.
4. La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elle est présentée au Titre V, chapitre I du présent règlement et comprend trois secteurs : Na, Nh et Nm.
5. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.
Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.
Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1, sont répertoriés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

IV - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone urbaine englobe la totalité du village de LA CHEPPE.

A l'intérieur de cette zone se trouvent à la fois des habitations, les activités économiques comme les services, l'artisanat ou encore les commerces.

Les activités agricoles sont également présentes dans la zone avec des sièges d'exploitations et des bâtiments agricoles de stockage des récoltes ou de matériel.

UC

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les constructions destinées aux activités industrielles.

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments classés, conformément à l'article R.421-28 alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Un règlement spécifique au lotissement ne peut être admis que s'il fixe des règles au moins équivalentes à celles du règlement d'urbanisme ou plus restrictives que celles-ci.

Abri de jardin : il n'est admis qu'un seul abri de jardin par îlot de propriété.

Au lieudit « Fosse Leloup », à l'extrémité sud-ouest du village, les constructions, aménagements, occupations et utilisations du sol faites du côté nord de la rue de la Noblette doivent se conformer aux prescriptions du document « Orientations d'Aménagement » du plan local d'urbanisme.

La création, l'extension ou l'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;

UC

-que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

ARTICLE UC 3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Dans la zone UC au lieudit « La Fosse Leloup », en bordure de la rue de la Noblette, les orientations d'orientation de la zone doivent être prises en compte afin de garantir la création des emprises nécessaires à la desserte de la zone AU2 située en arrière de la zone UC.

1) Accès

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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 la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

2) Voirie

Un terrain n'est constructible que s'il est desservi par une voie d'une emprise minimale de 3,50m.

L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 8 mètres.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

UC

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

Eaux usées : Les constructions qui le requièrent doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un assainissement individuel.

3) Autres réseaux

Les équipements propres aux lotissements et ensembles de constructions en électricité basse tension et télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

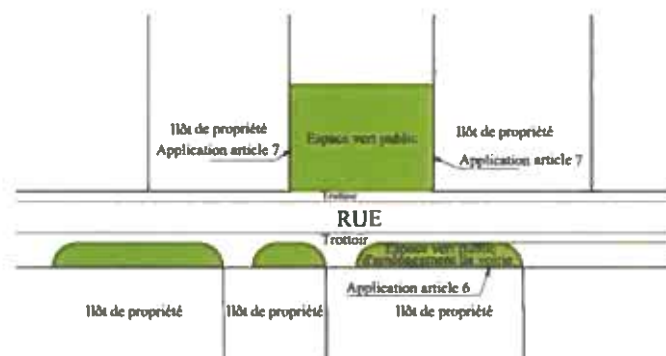
- soit à l'alignement ;
- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les parties de construction destinées au stationnement de véhicules et dont l'accès est perpendiculaire à la voie doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Ces règles peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes est admise sous réserve de ne pas réduire le recul existant, sauf s'il s'agit d'une partie de bâtiment destinée au stationnement de véhicules ;
- les limites des espaces verts collectifs exigés par le règlement dans le cadre d'aménagements, lorsqu'ils ne constituent pas une partie d'aménagement de la voirie, la règle de l'article UC 7 leur étant alors appliquée selon le schéma ci-contre ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de construction détruite par sinistre.



UC

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de construction détruite par sinistre.

ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié si les constructions ne comportent pas d'ouverture en vis-à-vis.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 30m².

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de construction détruite par sinistre.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout de toiture est la hauteur mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures, ou jusqu'à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, les lucarnes étant exclues.

Dans le cas de terrain en pente, la cote du sol prise en compte sera l'altitude moyenne du terrain de l'emprise au sol de la façade concernée.

La hauteur à l'égout des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

UC

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant ;
- la reconstruction à la hauteur initiale en cas de construction détruite par sinistre.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes et antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ;
- les façades des bâtiments agricoles ou d'activités, établies à l'alignement, à l'exception des percements d'ouvertures, doivent être traitées en maçonnerie sur une hauteur minimale de 2,50 mètres, avec un souci d'animation de façades (marquage d'un soubassement, liseré de briques, etc...) ;
- les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites ;
- la pente maximale des toitures est fixée à 45°;
- les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits ;
- en terrain plat, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel, exception faite des terrains situés en contrebas de la voie qui doivent respecter la règle suivante.

En terrain plat et en contrebas de la route, la dalle du rez-de-chaussée doit :

- se situer au minimum au niveau du fil d'eau de la route ;
- être réhaussée d'un centimètre par rapport au fil d'eau par mètre de recul vis-à-vis de la route ;
- ne pas excéder 0,80 mètre au-dessus de ce fil d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

Clôtures :

A l'alignement de la voie, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, complété ou non d'un système à claire-voie ;
- soit d'un grillage.

UC

La hauteur maximale des clôtures à l'alignement est fixée à 2 mètres.

Les murs anciens ne correspondant pas aux définitions précédentes peuvent être maintenus, rénovés, ou prolongés dans le même type de construction.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

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

Il est exigé deux places de stationnement à l'extérieur des constructions pour toute création d'un nouveau logement.

L'une de ces places doit être à l'écart des accès automobiles au stationnement prévu à l'intérieur des constructions.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place de stationnement par logement est exigée.

Pour la création de tout lotissement de 4 lots ou plus, il est exigé une place de stationnement publique par lot.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction principale (à l'exclusion des dépendances et annexes) doit comporter un programme d'environnement végétal.

Pour tout lotissement soumis à permis d'aménager ou ensemble immobilier, à usage d'habitation, portant sur une surface de terrain supérieure à 3000 m², 5% au moins de cette surface doit être aménagé en espace vert collectif.

Pour tout lotissement soumis à permis d'aménager ou ensemble immobilier, à usage d'habitation, portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m², 10% au moins de cette surface doit être aménagé en espace vert collectif planté d'arbres de haute tige. Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

UC



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation à court terme, c'est à dire pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme.
Les réseaux existants à proximité permettent le développement de la zone grâce des extensions.
Cette zone doit faire l'objet d'une urbanisation organisée.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone.

Cette zone doit faire l'objet d'une urbanisation organisée, plusieurs phases de réalisation étant possibles.
Dans ce cas, les constructions autorisées à la suite de la réalisation d'une phase ne doivent pas compromettre le développement du restant de la zone.

Secteur AU1a : les sous-sols sont interdits en raison de la présence de la nappe phréatique située à faible profondeur.

AU1

ARTICLE AU1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les constructions destinées aux activités industrielles et les entrepôts ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole.

ARTICLE AU1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La zone AU1 doit faire l'objet d'une urbanisation organisée, plusieurs phases de réalisation étant possibles.

Dans ce cas, les constructions autorisées à la suite de la réalisation d'une phase ne doivent pas compromettre le développement du restant de la zone.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone.

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;

Dans l'ensemble de la zone les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments classés, conformément à l'article R.421-28 alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Un règlement spécifique au lotissement ne peut être admis que s'il fixe des règles au moins équivalentes à celles du règlement d'urbanisme ou plus restrictives que celles-ci.

Les constructions destinées à l'artisanat sont admises sous réserve d'être compatibles avec une zone d'habitat.

AU1

Abri de jardin : il n'est admis qu'un seul abri de jardin par îlot de propriété.

La création, l'extension ou l'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Secteur AU1a : les sous-sols sont interdits.

ARTICLE AU1-3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

1) Accès

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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 la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

2) Voirie

L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 8 mètres.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

AU1

ARTICLE AU1-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

Eaux usées : les constructions qui le requièrent doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales : les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un d'assainissement individuel.

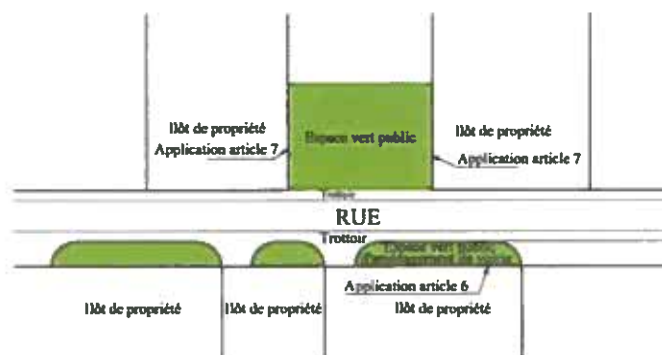
3) Autres réseaux

Les équipements propres aux lotissements et ensembles de constructions en électricité basse tension et télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE AU1-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU1-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette disposition s'applique également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Cette règle n'est pas applicable pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

les limites des espaces verts collectifs exigés par le règlement dans le cadre d'aménagements lorsqu'ils ne constituent pas une partie d'aménagement de la voirie, la règle de l'article AU1-7 leur étant alors appliquée, selon le schéma ci-contre.

AU1

ARTICLE AU1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Par rapport aux limites aboutissant à la voie les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite de propriété et en recul des autres limites ;
- soit en retrait de toutes les limites.

Pour le retrait à respecter : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Par rapport aux limites n'aboutissant pas à la voie :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié si les constructions ne comportent pas d'ouverture en vis-à-vis.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain.

L'emprise des abris de jardin est limitée à 30m².

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout de toiture est la hauteur mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures, ou jusqu'à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, les lucarnes étant exclues.

Dans le cas de terrain en pente, la cote du sol prise en compte sera l'altitude moyenne du terrain de l'emprise au sol de la façade concernée.

AU1

La hauteur à l'égout des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes et antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

ARTICLE AU1-11 ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- les façades des bâtiments agricoles ou d'activités, établies à l'alignement, à l'exception des percements d'ouvertures, doivent être traitées en maçonnerie sur une hauteur minimale de 2,50 mètres, avec un souci d'animation de façades (marquage d'un soubassement, liseré de briques, etc...).
- les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites.
- la pente maximale des toitures est fixée à 45°;
- les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits ;
- en terrain plat, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel, exception faite des terrains situés en contrebas de la voie qui doivent respecter la règle suivante.

En terrain plat et en contrebas de la route, la dalle du rez-de-chaussée doit :

- se situer au minimum au niveau du fil d'eau de la route ;
- être réhaussée d'un centimètre par rapport au fil d'eau par mètre de recul vis-à-vis de la route ;
- ne pas excéder 0,80 mètre au-dessus de ce fil d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

Clôtures :

A l'alignement de la voie, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, complété ou non d'un système à claire-voie ;
- soit d'un grillage ;

La hauteur maximale des clôtures à l'alignement est fixée à 2 mètres.

AU1

Les murs anciens ne correspondant pas aux définitions précédentes peuvent être maintenus, rénovés, ou prolongés dans le même type de construction.

ARTICLE AU1-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement à l'extérieur des constructions pour toute création d'un nouveau logement. L'une de ces places doit être à l'écart des accès automobiles au stationnement prévu à l'intérieur des constructions.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place de stationnement par logement est exigée. Pour la création de tout lotissement de 4 lots ou plus, il est exigé une place de stationnement publique par lot.

ARTICLE AU1-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction principale (à l'exclusion des dépendances et annexes) doit comporter un programme d'environnement végétal.

Pour tout lotissement soumis à permis d'aménager ou ensemble immobilier, à usage d'habitation et portant sur une surface de terrain supérieure à 3000 m², 5% au moins de cette surface doit être aménagé en espace vert collectif.

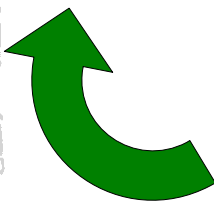
Pour tout lotissement soumis à permis d'aménager ou ensemble immobilier, à usage d'habitation et portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m², 10% au moins de cette surface doit être aménagé en espace vert collectif planté d'arbres de haute tige. Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

AU1



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1A

Caractère de la zone :

Cette zone est principalement destinée à l'industrie et l'agro-industrie, pour la production, l'assemblage ou la transformation de produits sur site.

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation à court terme, c'est à dire pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme.

Les réseaux existants à proximité permettent le développement de la zone grâce des extensions.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone.

Cette zone doit faire l'objet d'une urbanisation organisée.

Dans le secteur AU1Aa, les constructions peuvent être autorisées au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte prévue aux orientations d'aménagement du secteur.

Les secteurs AU1Ae et AU1Aae correspondent aux abords de la ligne électrique haute tension où la hauteur des constructions doit être limitée pour conserver la zone de sécurité par rapport à la ligne haute tension.

Ces secteurs sont centrés sur la ligne haute tension et d'une largeur de 16 mètres de part et d'autre de cet axe.

AU1A

ARTICLE AU1A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement des eaux pluviales ou usées, à l'exception également de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les casses de véhicules automobiles ;
- les constructions agricoles destinées à l'élevage ;
- les constructions à usage d'habitation hormis celles mentionnées à l'article AU1A-2 ;
- les constructions à usage d'hôtellerie.

ARTICLE AU1A-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La zone AU1A doit faire l'objet d'une urbanisation organisée.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone.

Dans les secteurs AU1Aa et AU1Aae, les constructions peuvent être autorisées au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte prévue aux orientations d'aménagement de la zone.

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement des eaux pluviales ou usées, ou bien s'ils sont nécessaires à l'aménagement de la zone.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Un règlement spécifique au lotissement ne peut être admis que s'il fixe des règles au moins équivalentes à celles du règlement d'urbanisme ou plus restrictives que celles-ci.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;

AU1A

- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition de respecter les deux conditions suivantes :

- elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou à la surveillance des établissements ou équipements édifiés dans la zone ;
- elles doivent être intégrées au bâtiment d'activité.

Les constructions à usage agricole sont admises à condition d'être destinées à la transformation, au conditionnement, au stockage ou à la commercialisation des produits issus des exploitations agricoles.

Les constructions destinées au commerce sont admises à condition d'être utilisées pour la commercialisation de produits créés, assemblés ou transformés dans la zone.

Dans les « secteurs affectés par le bruit » figurant aux plans de zonage, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ou d'hébergement à caractère touristique doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes au niveau sonore des infrastructures défini par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 relatif à la Route départementale 977.

L'arrêté préfectoral figure en pièce annexe du plan local d'urbanisme.

ARTICLE AU1A-3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

1) Accès

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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 la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

AU1A

Tout nouvel accès commun ou individuel est interdit sur la RD977.
Tout nouvel accès individuel est interdit sur la RD366.

Les accès carrossables doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds.

2) Voirie

L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de :

- 10 mètres pour les voies principales menant de la RD366 aux accès à long terme maintenus vers le nord du secteur AU1Aa et vers le sud en limite du territoire de Cuperly ;
- 8 mètres pour les voiries secondaires permettant la desserte en profondeur du secteur AU1Aa et du reste de la zone AU1A.

Toute voie nouvelle en impasse doit comporter dans sa partie terminale, une aire de retournement permettant aux poids-lourds avec remorque, aux véhicules des services publics et de sécurité, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU1A-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant d'assurer la consommation en eau.

2) Assainissement

Eaux usées : les constructions qui le requièrent doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales : les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un assainissement individuel.

3) Autres réseaux

Les équipements propres aux lotissements et ensembles de constructions en électricité basse tension et télécommunication doivent être enterrés.

AU1A

ARTICLE AU1A-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU1A-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de :

- 30 mètres par rapport à l'alignement de la RD977 ;
- 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD366 ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Cette disposition s'applique également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Cette règle n'est pas applicable pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette règle peut ne pas être respectée pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de construction établie sur une limite séparative, un mur coupe-feu doit être réalisé pour empêcher la propagation des incendies.

ARTICLE AU1A-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AU1A-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

AU1A

ARTICLE AU1A-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur AU1Aae : la hauteur maximale est de 5 mètres par rapport au terrain naturel.

Secteur AU1Ae : la hauteur maximale est de 6,50 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le reste de la zone AU1A et du secteur AU1Aa : non réglementé.

ARTICLE AU1A-11 ASPECT EXTÉRIEUR

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.

1) les couleurs et matériaux :

Les couleurs trop claires, le blanc, les couleurs vives (pures), les finitions brillantes sont à proscrire. Il faudra choisir dans la gamme des teintes visibles sur les constructions locales. Les finitions mates doivent être privilégiées. Pour les bâtiments de grande dimension, une couleur unique sera utilisée pour chaque volume. Si plusieurs volumes sont construits, alors la couleur choisie sera déclinée en saturation (plus ou moins soutenue) pour différencier les bâtiments.

Les matériaux seront choisis en fonction des critères suivants : qualité environnementale, durabilité, aspect mat. L'utilisation de l'aspect brillant sera limitée aux seuls éléments techniques le nécessitant. Les matériaux transformés comme le bardage métallique peuvent convenir (bardage d'acier galvanisé ou laqué, polycarbonate ou verre). Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, éoliennes) sont autorisés, mais ils devront être intégrés au site afin de ne pas créer d'effet d'opposition dans le paysage.

2) les volumes - toiture :

En fonction de la nature de l'activité abritée par le nouveau bâtiment et du volume de ce dernier, il est demandé, sauf impossibilité technique, de fractionner les volumes importants, soit en plusieurs corps, soit en créant des décrochements significatifs de toiture et/ou de façade.

La pente de la toiture sera adaptée au volume du bâtiment afin de permettre de diminuer l'effet de masse de la construction.

3) les clôtures :

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

- soit par une haie vive dans les conditions fixées à l'article AU1A - 13 ;
- soit par un grillage de type "panneau de grillage rigide" doublé ou non d'une haie vive ;
- soit par un mur plein s'il répond à des nécessités tenant à la nature de l'activité.

Les clôtures en limites séparatives devront permettre, de par leur caractéristique, la circulation de la biodiversité existante (petite faune).

Les caractéristiques des clôtures implantées à proximité du carrefour RD977/RD366 devront être adaptées (hauteur et nature) afin de maintenir une bonne visibilité à l'approche de celui-ci.

AU1A

ARTICLE AU1A-12 STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement, y compris les emplacements spécifiques pour les poids-lourds et pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature des constructions autorisées. Les aires de stationnement des poids-lourds en attente de livraison devront être prévues.

ARTICLE AU1A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement paysager sera réalisé dans les conditions définies par les Orientations d'Aménagement spécifiques à la zone AU1A :

- la zone de sécurité de la ligne électrique Haute Tension (secteurs AU1Ae et AU1Aae) sera préservée de toute plantation dont la hauteur finale serait incompatible avec la servitude de surplomb ;
- les plantations végétales, de par leur localisation et leur hauteur, ainsi que le traitement des espaces libres, ne devront pas conduire à un défaut de visibilité à l'approche du carrefour de la RD977 ;
- les aires de stationnement seront plantées dans un souci d'intégration urbaine et paysagère ;
- les bassins de traitement des eaux pluviales seront accompagnés par un traitement paysager adapté (haies, végétaux de milieux humides...) ;
- les dépôts et aires de stockage à l'air libre visibles depuis l'espace public (notamment depuis la RD977), devront être accompagnés par un traitement paysager ou tout autre aménagement permettant leur intégration visuelle ;
- limites entre la zone AU1A et la zone A : un « filtre végétal » composé des plantations d'arbres et d'arbustes sera à constituer ;
- les clôtures en grillage de type "panneau de grillage rigide" peuvent être doublées par une haie vive.
- en l'absence de clôture tant à l'alignement qu'en limites séparatives, une haie vive devra être plantée afin de clore la propriété.
- RD977 : une plantation d'arbres en alignement accompagnée d'une haie basse sera mise en place en zone AU1A, le long du chemin d'exploitation parallèle à la RD977 ;
- à proximité de la nécropole militaire, l'aménagement paysager spécifique (plantation dense d'arbres et arbustes) permettra une intégration paysagère des constructions vues depuis la nécropole et son accès par le chemin d'exploitation (depuis la RD366) ;
- les essences mentionnées au document "Que Planter ?" (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

ARTICLE AU1A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

AU1A



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU2

Caractère de la zone :

La zone AU2 regroupe les terrains agricoles non équipés qui sont appelés à l'urbanisation future à long terme.

Ces terrains qui constituent une réserve foncière sont à protéger avec vigueur. Ils gardent leur vocation agricole jusqu'à la modification du plan local d'urbanisme qui rendra possible leur urbanisation.

Tous les constructions y sont interdites en vue de préserver leur valeur agricole jusqu'à leur équipement.

ARTICLE AU2-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes constructions, occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles nécessaires à la création des réseaux destinés à l'équipement de la zone, ou bien pour la création de réseaux présentant un caractère d'intérêt public.

ARTICLE AU2-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Des occupations et utilisations du sol et constructions sont admises si elles sont destinées à la réalisation de réseaux ou de voiries nécessaires à la desserte de la zone en vue de son développement, ou bien pour la création de réseaux présentant un caractère d'intérêt public.

ARTICLES AU2-3 à AU2-5

Non réglementés.

AU2

ARTICLE AU2-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Ces dispositions peuvent ne pas être respectées pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU2-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Par rapport aux limites aboutissant à la voie les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite de propriété et en recul des autres limites ;
- soit en retrait de toutes les limites.

Pour le retrait à respecter : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Par rapport aux limites n'aboutissant pas à la voie :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLES AU2-8 à AU2-14

Non réglementés.

AU2



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dans laquelle les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont seuls autorisés.

Secteur Aa : secteur où les installations sur lisier et les bâtiments d'élevages sont interdites.

Le secteur Ab correspond à une partie de la zone agricole à proximité ou contre le village, dans laquelle il existe des bâtiments d'exploitation. Les règles d'implantation des constructions dans la zone agricole A imposent des reculs importants parce que les parcelles issues d'un remembrement sont grandes.

Mais dans ce secteur, les parcelles sont plus petites et surtout plus étroites. Les règles générales d'implantation des constructions ne conviennent donc pas pour la construction de nouveaux bâtiments ou l'extension de ceux existants. C'est pourquoi le secteur prévoit des règles plus souples pour l'implantation des constructions, avec des reculs par rapport aux limites et aux voies publiques moins importants que dans le reste de la zone agricole. D'autre part, compte tenu de la proximité du village, le secteur n'admet pas les nouvelles installations sur lisier et les bâtiments d'élevages.

Le secteur Ac correspond au périmètre éloigné du captage d'eau potable. La protection du captage entraîne la limitation stricte des constructions admises dans ce secteur.

Le secteur Ah admet des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et accompagnant des bâtiments agricoles. Pour ce secteur en bordure du village, les règles sont généralement reprises de la zone UC.

Secteur As : secteur correspondant aux activités du silo agricole collectif implanté en partie nord du territoire communal. Ce secteur englobe le périmètre d'isolement du silo et s'étend au-delà afin de permettre une éventuelle extension des constructions nécessaire à cette activité.

A

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Zone A :

Sont interdites :

- les constructions de toute nature qui ne sont pas nécessaires :
 - à l'exploitation agricole ;
 - aux besoins des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif ;
 - à l'exploitation des carrières existantes et des activités annexes à celles-ci (notamment broyage, concassage, criblage etc... de produits minéraux naturels ou artificiels, station de transit de produits minéraux solides), autorisées dans la zone avant l'approbation du plan local d'urbanisme ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles à l'exception des carrières et de leurs activités annexes ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Secteurs Aa et Ab :

En plus des interdictions mentionnées précédemment pour la zone A, les installations sur lisier et les bâtiments d'élevages sont également interdits.

Secteur Ac :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation du captage d'eau potable, ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur Ah :

Sont interdites :

- les constructions de toute nature qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux besoins des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles à l'exception des carrières ;
- les installations sur lisier et les élevages ;

A

- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Secteur As :

Sont interdites toutes constructions, occupations ou utilisation du sol sans rapport avec :

- l'activité du silo collectif ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

À l'intérieur du périmètre d'isolement du silo, sont également interdites :

- les constructions à usage d'habitation sans rapport avec les besoins de gardiennage ou de surveillance des silos agricoles ;
- les constructions recevant du public ;
- le changement d'affectation de constructions existantes ayant pour effet de créer de nouvelles habitations, ou de recevoir du public.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments classés, conformément à l'article R.421-28 alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Les exploitations de carrière sont admises à condition qu'en fin d'exploitation les terrains soient remis en état de terre agricole cultivable hors d'eau. Les constructions sont admises si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole. Elles sont également admises lorsqu'elles présentent un intérêt collectif pour la commune notamment les équipements communaux ou intercommunaux tels les châteaux d'eau, station de pompage, station d'épuration, les équipements et installations sportives ...

A

Dans le secteur Ah, les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles accompagnent des bâtiments d'exploitation. Une habitation ne peut être édifée qu'après l'achèvement d'un bâtiment d'exploitation justifié par une déclaration d'achèvement et de conformité des travaux non contestée.

La construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agrotouristiques complémentaires à l'exploitation agricole sont autorisés s'ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent.

Les installations classées pour la protection de l'environnement admises doivent respecter les conditions suivantes :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

L'extension des constructions est admise quelle que soit l'utilisation des constructions.

Dans le secteur Ab et pour les installations sur lisier et les bâtiments d'élevage, l'extension n'est admise que pour la mise aux normes des installations ou des bâtiments.

Dans les « secteurs affectés par le bruit » figurant aux plans de zonage, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ou d'hébergement à caractère touristique doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes au niveau sonore des infrastructures défini par les arrêtés préfectoraux suivants :

- Ligne TGV Est : arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 ;
- Autoroute de l'Est (A4) : arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 ;
- Route départementale 977 : arrêté préfectoral du 16 juillet 2004.

Les arrêtés préfectoraux figurent en pièces annexes du plan local d'urbanisme.

Secteur Ac :

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être nécessaires à l'exploitation du captage d'eau potable, ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur As :

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être nécessaires à l'exploitation du silo agricole collectif, ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A

ARTICLE A 3 ACCÈS ET VOIRIE

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

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

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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 doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

2) Eaux usées (assainissement)

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un assainissement individuel.

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

A

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

Implantation par rapport à l'autoroute A4 et la ligne TGV :

Les constructions à usage d'habitation seront implantées avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'emprise de l'ouvrage.

Les autres constructions seront implantées avec un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'emprise de l'ouvrage.

Implantation par rapport aux RD 994 et 977 :

Les constructions à usage d'habitation seront implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les autres constructions devront être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Implantation par rapport aux autres routes départementales :

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Implantation par rapport à la voie SNCF :

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise.

Implantation par rapport aux voies communales, chemins ruraux et chemins d'association foncière :

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement.

Secteur Ab :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales, chemins ruraux et chemins d'association foncière.

Secteur Ah :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite d'emprise de la voie publique ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à la limite au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres.

A

Secteurs Ab et Ac :

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives.

Ce recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres.

Secteur Ah :

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Secteur Ah :

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié si les constructions ne comportent pas d'ouverture en vis-à-vis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Secteur Ah :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 30m².

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

A

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de :

- 7 mètres à l'égout des toits pour les constructions à usage d'habitation ;
- 13 mètres à l'égout des toits pour les bâtiments agricoles.

Cette hauteur maximale peut être dépassée pour les bâtiments agricoles en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels, sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu environnant.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux poteaux, pylônes, candélabre ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : pas de prescription particulière.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits, les peintures, doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Secteur Ah :

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.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ;
- les façades des bâtiments agricoles ou d'activités, établies à l'alignement, à l'exception des percements d'ouvertures, doivent être traitées en maçonnerie sur une hauteur minimale de 2,50 mètres, avec un souci d'animation de façades (marquage d'un soubassement, liseré de briques, etc...) ;
- les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites ;
- la pente maximale des toitures est fixée à 45°;
- les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel.

A

Clôtures :

À l'alignement de la voie, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, complété ou non d'un système à claire-voie ;
- soit d'un grillage.

La hauteur maximale des clôtures à l'alignement est fixée à 2 mètres.

Les murs anciens ne correspondant pas aux définitions précédentes peuvent être maintenus, rénovés, ou prolongés dans le même type de construction.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques, chemins ruraux et chemins d'exploitation foncière.

Secteur Ah :

Il est exigé deux places de stationnement à l'extérieur des constructions pour toute création d'un nouveau logement. L'une des places doit être à l'écart des accès automobiles au stationnement prévu à l'intérieur des constructions.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit faire l'objet d'un programme d'environnement végétal.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

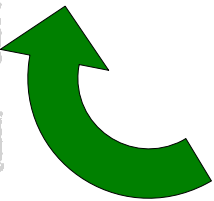
Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

A



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone :

Secteur Na : secteur situé en fond de vallée de la Noblette et constitué des fonds de parcelles bâties. Ce secteur peut admettre des abris de jardin.

Secteur Nh : correspond à l'ancien site du moulin de la vallée de la Noblette, où des constructions isolées sont utilisées comme habitation dans le milieu naturel.

Secteur Nm : secteur correspondant au camp militaire de Mourmelon-le-Grand. Dans ce secteur, seules les construction et installations nécessaires aux activités militaires sont admises.

N

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction nouvelle à l'exception des suivantes :
 - installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
 - constructions et installations d'infrastructures publiques ou d'intérêt collectif ;
 - équipements d'aires de promenades, de loisirs et les installations nécessaires à la valorisation du site ;
 - installations et constructions à vocation piscicoles et aquacoles ;
 - ouvrages radioélectriques ou radiotéléphoniques ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Secteur Na :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction nouvelle à l'exception des suivantes :
 - installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
 - constructions et installations d'infrastructures publiques ou d'intérêt collectif ;
 - équipements d'aires de promenades, de loisirs et les installations nécessaires à la valorisation du site ;
 - installations et constructions à vocation piscicoles et aquacoles ;
 - modifications et extensions des constructions existantes ;
 - la reconstruction après sinistre ;
 - ouvrages radioélectriques ou radiotéléphoniques ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;

N

- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Secteur Nh :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction nouvelle à l'exception des suivantes :
 - installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
 - constructions d'infrastructures publiques ou d'intérêt collectif ;
 - ouvrages radioélectriques ou radiotéléphoniques ;
 - l'entretien ou l'extension des constructions existantes ;
 - la reconstruction après sinistre ;
 - les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation existantes ;
 - le changement d'affectation des constructions.
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Secteur Nm :

Sont interdites toutes constructions et utilisations des sols sans rapport avec :

- les activités militaires ;
- le fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Dans toute la zone et ses secteurs, les constructions et utilisations du sol ne doivent présenter aucun de risque de pollution, notamment pour les eaux.

N

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments classés, conformément à l'article R.421-28 alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Dans les « secteurs affectés par le bruit » figurant aux plans de zonage, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ou d'hébergement à caractère touristique doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes au niveau sonore des infrastructures défini par les arrêtés préfectoraux suivants :

- Ligne TGV Est : arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 ;
- Autoroute de l'Est (A4) : arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 ;
- Route départementale 977 : arrêté préfectoral du 16 juillet 2004.

Les arrêtés préfectoraux figurent en pièces annexes du plan local d'urbanisme.

Secteur Nh :

Les constructions ne doivent pas avoir de sous-sol.

Les activités pratiquées dans les constructions ne doivent pas présenter de risques pour le milieu naturel notamment de risque de pollution pour les eaux.

Le changement d'affectation des constructions est admis pour des usages d'habitation, d'artisanat ou d'hôtellerie-restauration.

ARTICLE N3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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 la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

N

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

2) Eaux usées (assainissement)

Les constructions qui le requièrent doivent être munies d'un dispositif de traitement individuel des eaux usées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques, des limites de chemins ruraux et chemins d'association foncière ;
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Zone N et secteur Nm :

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à la limite au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

N

Secteurs Na et Nh :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Secteur Na :

L'emprise au sol maximale admise est de 30 m² par îlot de propriété.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur Na :

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions ne dépassera pas 7 mètres.

Les abris de jardin auront une hauteur maximale de 4 mètres.

N

Secteur Nh :

La hauteur à l'égout de toiture est la hauteur mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures, ou jusqu'à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, les lucarnes étant exclues.

Dans le cas de terrain en pente, la cote du sol prise en compte sera l'altitude moyenne du terrain de l'emprise au sol de la façade concernée.

La hauteur à l'égout des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant ;
- la reconstruction à la hauteur initiale en cas de construction détruite par sinistre.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes et antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

En terrain plat, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètre au dessus du terrain naturel.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

N