



GEOMETRE-EXPERT
S.C.P. ROUALET-HERRMANN
4, rue Placet - BP193
51206 EPERNAY CEDEX
Tel: 03.26.51.53.51

COMMUNE DE MAREUIL-LE-PORT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 02 décembre 2008

Approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

A MAREUIL-LE-PORT, le

Le Maire, Claude TEXIER :

REVISION
Projet arrêté le : 06 novembre 2007
Approuvé le : 02 décembre 2008

REGLEMENT D'URBANISME

T I T R E I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'Urbanisme.

I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de MAREUIL LE PORT.

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 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 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 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 - 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.

La zone U est présentée au Titre II chapitre I du présent règlement. Elle comprend quatre secteurs spécifiques : Ua, Uc, Ud et Ue.

La zone UI est présentée au Titre II chapitre II du présent règlement. Elle comprend un secteur spécifique UIx.

2. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle AU.

La zone AU1 est présentée au Titre III, chapitre I du présent règlement et comporte un secteur spécifique AU1a.

La zone AU2 est présentée au Titre III chapitre II du présent règlement.

3. La zone agricole est représentée sur les documents graphiques par le sigle A. Elle est présentée au Titre IV, chapitre 1 du présent règlement. Elle comprend deux secteurs Ac et Av.

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 1 du présent règlement et comprend trois secteurs : Na, Ni et Nia.

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, introduit par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, 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 A LA ZONE U

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat, commerces, services et d'activités.
Les activités agricoles, viticoles et artisanales peuvent s'y intégrer.

La zone comporte trois secteurs :

Secteur Ua : plus particulièrement destiné aux activités économiques et aux équipements publics.

Secteur Uc : la structure traditionnelle de village domine dans ce secteur.

Les constructions y sont denses, établies sur un parcellaire très serré de petites parcelles.

Elles sont généralement implantées à l'alignement des voies publiques et sur une ou plusieurs limites séparatives. Ce mode d'implantation des constructions forme une continuité visuelle pour les alignements de rues.

Secteur Ud : Ce secteur correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal.

Les constructions sont plus espacées, situées sur des propriétés plus vastes. Les constructions sont généralement établies en retrait de l'alignement ainsi que des limites de propriété.

Secteur Ue : ce secteur est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ou privés destinés à l'assainissement des eaux usées, ou des effluents agricoles, viticoles ou vinicoles.

U

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat ;
- les terrains de camping prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle de terrain prévu à l'article R.421-23 alinéa c 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 ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 alinéa d du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les silos agricoles destinés à un stockage collectif ;
- les carrières.

Dans le périmètre d'isolement des installations classées pour la protection de l'environnement, sont interdites la création de tout nouveau logement et la construction de bâtiments accueillant du public excepté pour les besoins de l'activité générant le périmètre d'isolement.

Secteur Ua :

- les terrains de camping prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle de terrain prévu à l'article R.421-23 alinéa c 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 ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 alinéa d du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les constructions destinées à accueillir des activités industrielles ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises.

Secteur Ue :

Sont interdites toutes les constructions, installations ou ouvrages qui ne présentent pas un caractère d'intérêt collectif pour la commune, ou bien qui ne sont pas destinées à l'assainissement public ou privé des eaux usées, des effluents agricoles, viticoles ou vinicoles.

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

U

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre des 500m autour de l'église classée, délimité en application de l'article 13bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

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.

Lorsqu'elles ne sont pas interdites, les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises 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.

Dans les secteurs affectés par le bruit soit de la voie ferrée Paris-Strasbourg, soit de la Route Nationale 3, les constructions à usage d'habitation, de repos, de soins, de bureau et scolaires sont admises à condition qu'elles soient conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes aux niveaux sonores des infrastructures définis par arrêté préfectoral.

Secteur Ua : les constructions à usage d'habitation ne sont admises que lorsqu'elles sont nécessaires au gardiennage des installations ou activités, ou destinées au logement des employés travaillant sur place.

Secteur Ue : les constructions sont autorisées si elles répondent à l'un des objectifs suivants :

- présenter un intérêt collectif pour la commune ;
- constituer un équipement privé ou public destiné à l'assainissement des eaux usées ou des effluents agricoles, viticoles ou vinicoles.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

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.

U

Le nombre d'accès sur la voie publique 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 éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Secteur Ua : toute sortie de véhicules est interdite sur la route nationale 3, qu'il s'agisse de sortie individuelle ou d'une nouvelle voirie. Les accès doivent être aménagés depuis la route départementale 423.

2) 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 des services publics puissent faire demi-tour.

La largeur d'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 8 mètres.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Le branchement 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 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 l'alimentation de son activité.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe à proximité.

U

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 admis.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

4) Autres réseaux

Les lotissements et ensembles de constructions nouvelles doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Secteur Uc :

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

Les constructions implantées à l'alignement doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Secteurs Ua, Ud et Ue :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant 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 ;

U

- l'extension faite dans le prolongement des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

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

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.

Pour l'ensemble de la zone, ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension faite dans le prolongement des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

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

Secteur Uc :

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié si les constructions ne comportent pas d'ouvertures en vis-à-vis.
Pas de minimum pour les autres cas.

Secteurs Ua, Ud et Ue :

Deux constructions à usage d'habitation, 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'ouvertures en vis-à-vis.
Pas de minimum pour les autres cas.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Secteurs Uc et Ue : non réglementé.

U

Secteurs Ua et Ud : l'emprise aux sols des constructions ne devra pas dépasser 60% de la superficie de l'îlot de propriété. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions d'habitation est de 7 mètres à l'égout des toits.

Pour les autres constructions, elle est de 8 mètres à l'égout des toits.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale ;
- la reconstruction à la hauteur initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

Ces dispositions de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques.

Secteurs Ua et Ud :

La hauteur maximale définie précédemment peut être dépassée en fonction d'impératifs techniques pour des constructions à usage de stockage des récoltes liées à des exploitations agricoles et des bâtiments publics, dans la mesure où cette majoration de hauteur est compatible avec une bonne insertion du bâtiment dans son environnement.

ARTICLE U 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.

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ;
- le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité ;
- les toitures terrasses sont interdites sauf lorsqu'elles servent effectivement de terrasse à un autre bâtiment ;

U

- les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

Secteur Ua : En plus des prescriptions précédentes, les constructions devront présenter des toitures ayant au minimum deux pentes.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

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

Secteur Uc :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les extensions ou l'aménagement des constructions existantes qui n'en disposent pas.

Secteur Ud :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement. Lorsqu'il s'agit de logements financés par des prêts de l'Etat, une seule place de stationnement par logement est exigée.

Secteur Ua :

Pour les lotissements, il est demandé une place de stationnement public pour chaque lot créé.

Pour les activités il est demandé :

- services et bureaux : 1 place de stationnement pour 25m² de Surfaces Hors Œuvres Nette ;
- commerces : une place de stationnement pour 50m² de Surfaces Hors Œuvres Nette ;
- habitation : deux places de stationnement par logement.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Secteurs Uc et Ue : Non réglementé.

Secteurs Ua et Ud :

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain supérieure à 5000m², 5% au moins de cette superficie doit être aménagée en espaces collectifs aménagés et plantés. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissées inutilisables pour la construction mais au contraire constituer 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.

U

Secteur Ua :

En bordure de la limite du secteur Ua, un espace d'une largeur de 10 mètres défini au plan de zonage n°2 doit être planté d'arbres de haute tige. Sur les îlots de propriété il doit être planté des arbres de haute tige à raison d'un minimum d'un arbre par tranche de 150m² laissée libre de toute construction.

Pour les aires de stationnement, il doit être planté au minimum un arbre pour six places de stationnement.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteurs Uc et Ue : Non réglementé.

Secteurs Ua et Ud : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

Toutefois, il n'est pas applicable aux constructions ou aménagement des bâtiments agricoles, scolaires, sanitaires ou hospitaliers, aux équipements d'infrastructure et aux constructions techniques liées au fonctionnement des services publiques.

U

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'activités équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou de service.

Elle comprend un secteur UIx correspondant au périmètre d'isolement des silos.

UI

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les terrains de camping prévus aux articles R.421-19 et 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 ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 alinéa d du Code de l'Urbanisme ;
- les carrières.

Secteur UIx : en plus des interdictions mentionnées précédemment, 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 UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises 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.

En dehors du secteur UIx, les constructions à usage d'habitation sont admises si elles sont destinées au logement du personnel chargé du gardiennage, de la surveillance ou de la direction des établissements établis dans la zone.

Dans les secteurs affectés par le bruit soit de la voie ferrée Paris-Strasbourg, soit de la Route Nationale 3, les constructions à usage d'habitation, de repos, de soins, de bureau et scolaires sont admises à condition qu'elles soient conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes aux niveaux sonores des infrastructures définis par arrêté préfectoral.

UI

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

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 nombre d'accès sur la voie publique 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 éviter les risques pour la sécurité des usagers.

2) 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 des services publics puissent faire demi-tour.

La largeur d'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 10 mètres.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Le branchement 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 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 l'alimentation de son activité.

UI

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe à proximité.

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 admis.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

4) Autres réseaux

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

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul est réduit à 5 mètres pour les constructions à usage de bureau, d'exposition ou d'habitation.

UI

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension faite dans le prolongement des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

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

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

La construction sur limite est admise lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies, tels que des murs coupe-feu.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension faite dans le prolongement des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

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

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

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

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 75% de la superficie de l'îlot de propriété.

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

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 7 mètres à l'égout des toits.

UI

Cette hauteur peut être majorée en fonction d'impératifs techniques et fonctionnels liés à certaines activités dans la mesure où cette majoration est compatible avec une bonne insertion du bâtiment dans l'environnement.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale ;
- la reconstruction à la hauteur initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

Ces dispositions de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques.

ARTICLE UI 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.

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ;
- le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité ;

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

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

Il est demandé au minimum :

- pour les véhicules de livraisons et de services : un emplacement de véhicule industriel (50 m²) pour toute parcelle comprise entre 2000 et 5000 m², deux emplacements pour toute parcelle supérieure à 5000 m² ;
- bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvres nette ;
- commerces : une place pour 50 m² de surface de vente créée ;
- activités : une place pour 60 m² de surface de plancher hors œuvres nette.

UI

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 5% de la surface de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

La réalisation de la zone ainsi que son équipement peuvent être réalisés en plusieurs phases.

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.

A terme, cette zone devant être urbanisée, le règlement applicable reprend les principes retenus pour les secteurs périphériques de la zone U.

Un secteur AU1a admet les constructions au coup par coup compte tenu de la disposition des parcelles et de leur desserte par les voies et chemins. Dans ce secteur, les constructions à usage agricole, viticole ou vinicole sont admises.

AU1

ARTICLE AU1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à des activités industrielles ;
- les carrières ;
- 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'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 alinéa d du Code de l'Urbanisme ;
- les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sport, ou l'aménagement d'un golf, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle de terrain prévu à l'article R.421-23 alinéa c 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 constructions liées aux activités agricoles, viticoles ou vinicoles, sauf dans le secteur AU1a.

ARTICLE AU1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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.

Les constructions et les lotissements ne sont admis que si les équipements existants ou prévus sont suffisants compte tenu des constructions projetées.

Dans la zone AU1, à l'exception du secteur AU1a, les constructions ne sont admises que dans le cadre d'aménagements d'ensemble et à condition que les constructions projetées permettent un aménagement harmonieux de l'ensemble de la zone, sans en compromettre le développement.

Dans le secteur AU1a, la construction au coup par coup est admise à condition qu'elle ne compromette pas le développement du reste du secteur.

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

AU1

- 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.

Dans les secteurs affectés par le bruit soit de la voie ferrée Paris-Strasbourg, soit de la Route Nationale 3, les constructions à usage d'habitation, de repos, de soins, de bureau et scolaires sont admises à condition qu'elles soient conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes aux niveaux sonores des infrastructures définis par arrêté préfectoral.

ARTICLE AU1-3 : ACCES 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.

2) Voirie

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. 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.

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

- 6 mètres pour la desserte de 1 à 4 logements ;
- 8 mètres pour la desserte de plus de 4 logements.

AU1

ARTICLE AU1-4: DESSERTES PAR LES RESEAUX

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 par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe à proximité.

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 admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service et la construction directement raccordée au réseau public 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 ou fossés.

2) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et adaptés à l'opération et au terrain.

3) Autres réseaux

Les lotissements et ensembles de constructions nouvelles doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE AU1-5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque les constructions ne peuvent être raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées, un terrain doit avoir une superficie minimale de 500 m² pour être constructible.

AU1

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant 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 normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

ARTICLE AU1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions à usage d'habitation, 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'ouvertures en vis-à-vis.

ARTICLE AU1-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise aux sols des constructions ne devra pas dépasser 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

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

ARTICLE AU1-10 : AUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée pour les constructions à usage d'habitation est de 7 mètres à l'égout des toits. Pour les autres constructions, elle est de 8 mètres à l'égout des toits.

AU1

Elle peut être dépassée en fonction d'impératifs techniques, pour des constructions à usage de stockage des récoltes liées à des exploitations agricoles et les bâtiments publics dans la mesure où cette majoration de hauteur est compatible avec une bonne insertion du bâtiment dans son environnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ainsi qu'aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU1-11 : 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.

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité ;
- les toitures terrasses sont interdites sauf lorsqu'elles servent effectivement de terrasse à un autre bâtiment ;
- les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

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.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les logements financés par des prêts de l'Etat, une place de stationnement par logement est exigée.

Dans le cadre de construction par aménagement d'ensemble, il est exigé deux places de stationnement par logement, plus une place visiteur par tranche de 5 logements.

AU1

ARTICLE AU1-13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal, visant à constituer en quelques années un écrin de verdure de qualité.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain supérieure à 5000 m², 10% au moins de cette superficie doit être aménagée en espaces collectifs aménagés et plantés. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire constituer 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.

ARTICLE AU1-14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux équipements publics.

AU1

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A 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 en raison de leur situation à proximité du hameau de Cerseuil.

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 modes d'occupation y sont interdits 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, où ceux présentant un caractère d'intérêt public.

ARTICLE AU2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

AU2

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.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie publique ;
- soit avec un recul minimum de 3 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 dispositions peuvent ne pas être respectées pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLES AU2-8 à AU2-14 :

Non réglementés.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dans laquelle des protections sont indispensables afin de garantir les richesses naturelles.

Elle comprend deux secteurs :

- secteur Ac de protection de captage des eaux.
- secteur Av de protection de l'appellation Champagne ;

A

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle de terrain prévu à l'article R.421-23 alinéa c du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 alinéa d du Code de l'Urbanisme ;
- les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs prévus aux articles R.421-19 et 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 ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sport, ou l'aménagement d'un golf, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- 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 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 constructions de toute nature qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux besoins des services publics, au fonctionnement des installations ferroviaires, 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 ;
- les défrichements des espaces boisés classés à conserver figurant aux plans de zonage.

Secteur Av :

Toute construction nouvelle est interdite à l'exception :

- des installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre ;
- l'entretien et l'aménagement des constructions existantes.

Les extensions des constructions existantes sont interdites.

Secteur Ac :

Est interdite toute construction sans rapport avec :

- l'exploitation des captages d'eau potable ;
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

A

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre des 500 mètres autour de l'église classée.

Les exhaussements et affouillements définis aux articles R.421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont destinés à l'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales.

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 et leurs vestiaires...

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole.

De plus, elles 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 l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ; qu'elles soient situées à plus de 400 mètres des limites des zones destinées à l'urbanisation.

L'implantation des silos agricoles collectifs, ou leur extension, ne doivent pas grever les zones constructibles à usage d'habitation ou d'activité d'une servitude d'éloignement prévue par la réglementation des installations classées.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage.

ARTICLE A 3 : ACCES 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.

A

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.
A défaut de desserte par le réseau public, l'alimentation par puits ou forage est admise.

Lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe dans la zone, les constructions qui le nécessitent doivent être raccordées. A défaut de réseau public, les eaux usées doivent faire l'objet d'un traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 9 mètres de l'alignement des voies communales et chemins ruraux ;
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales et nationales.

Les extensions des constructions qui ne respectent pas ces règles sont admises à condition que l'extension ne réduise pas le recul existant.
Après sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

Ces règles ne sont pas applicables aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

Les extensions des constructions qui ne respectent pas cette règle sont admises à condition que l'extension ne réduise pas le recul existant.
Après sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

Ces règles ne sont pas applicables aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

A

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété devront être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 5 mètres à l'égout des toits.

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout des toits. Elle peut être majorée en fonction d'impératifs techniques pour les constructions à usage de stockage des produits et matériels d'exploitation agricole.

Les silos agricoles ainsi que les ouvrages et installations de stockage d'eau ne sont pas soumis à une limitation de hauteur. Toutefois, ces dépassements de la hauteur maximale doivent être compatibles avec une bonne insertion des bâtiments dans leur environnement.

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas ces règles sont admises sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant. En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est admise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ainsi qu'aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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.

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

A

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ;
- le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité ;
- les toitures terrasses sont interdites sauf lorsqu'elles servent effectivement de terrasse à un autre bâtiment ;

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.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

A

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de protection des terres à caractère agricole soumises à des risques d'inondation et des terres dont il convient de préserver le caractère naturel et le attraits : les abords du ruisseau «Le Flagot » et de la Marne, les bois du Pâtis de Cerseuil.

Elle comporte deux secteurs :

- secteur Na réservé aux équipements collectifs de plein air ;
- secteur Ni correspondant aux zones inondables ;
- secteur Nia réservé aux équipements collectifs de plein air et situé en zone inondable.

Dans les secteurs Ni et Nia, toute construction, installation ainsi que tout mode d'occupation du sol ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et/ou ne doivent pas être de nature à réduire le champ d'expansion des crues.

N

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Pour la zone N exceptés les secteurs Na, Ni et Nia :

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 installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à l'exception des équipements publics et des extensions ou aménagements des constructions existantes ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle de terrain prévu à l'article R.421-23 alinéa c du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 alinéa d du Code de l'Urbanisme ;
- les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs prévus aux articles R.421-19 et 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 ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sport, ou l'aménagement d'un golf, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- 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 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 extensions des constructions existantes.

Secteur Ni :

Sont interdites les constructions nouvelles à l'exception des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment les constructions nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

L'extension des constructions existantes est interdite excepté pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment pour les constructions nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

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

N

Secteurs Na et Nia :

Sont interdites les constructions nouvelles sans rapport avec les besoins mentionnés ci-après :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des équipements publics de plein air, notamment la création ou l'aménagement des terrains de camping et de caravaning, les constructions et installations nécessaires à l'aménagement des terrains de loisir, de détente ou de sport ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment pour les besoins de l'exploitation ferroviaire ;
- les ouvrages et installations présentant un intérêt collectif tels notamment les châteaux d'eau, station d'épuration, équipements communaux ou intercommunaux...

Les extensions des constructions sans rapport avec les besoins précédemment mentionnés sont interdites.

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

Secteurs Ni et Nia :

Toute construction, installation ainsi que tout mode d'occupation du sol ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et/ou ne doivent pas être de nature à réduire le champ d'expansion des crues.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Lorsqu'ils sont autorisés, les extensions et aménagements des constructions existantes sont limités à 20% de la surface hors œuvres brute existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme. Cette limite est fixée forfaitairement à 50 m² pour les constructions dont la surface hors œuvre brute initiale est inférieure à 150 m². Cette limitation ne s'applique pas aux aménagements ou extensions des bâtiments agricoles nécessaires à une exploitation existante.

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

ARTICLE N 3 : ACCES 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.

N

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.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité. A défaut de desserte par le réseau public, l'alimentation par puits ou forage est admise.

Toute construction qui le requiert doit être pourvue d'un système d'assainissement individuel des eaux usées et pluviales conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES 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 recul minimal de :

- 9 mètres de l'alignement des voies communales et des chemins ruraux ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et nationales;

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes, dans le prolongement de l'existant et sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

N

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- 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 MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

Les extensions des constructions qui ne respectent pas cette règle sont admises si elles n'entraînent pas une réduction de l'espace initial entre les constructions.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée.

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

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale pour les constructions est de 7 mètres à l'égout des toits.

Cette règle peut ne pas être respectée pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

N

- 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 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.

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

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

N