



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

COMMUNE DE BOUY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 07 Septembre 2007
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

A BOUY, le 23/02/08

Le Maire, Guy BERNARD :



ACTE REÇU LE
25 FEV. 2008
PREFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

REVISION

Projet arrêté le :
19 Décembre 2006

Approuvé le :
07 Septembre 2007



REGLEMENT D'URBANISME

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p 4
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 7
	CHAPITRE I : ZONE U	p 7
	CHAPITRE II : ZONE UI	p 15
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONES A URBANISER	p 21
	CHAPITRE I : ZONE AU1	p 21
	CHAPITRE II : ZONE AU2	p 27
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONES AGRICOLES	p 28
	CHAPITRE I : ZONE A	p 28
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p 33
	CHAPITRE I: ZONE N	p 33



T I T R E I

DISPOSITIONS GENERALES

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 BOUY.

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. Elles sont présentées au Titre II chapitre I à II du présent règlement.

La zone urbaine U comprend un secteur spécifique Ub.

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 à II du présent règlement.

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.

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 cinq secteurs : Na, Nb, Ne, Nj 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, 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 urbaine accueillant à la fois les habitations, les exploitations agricoles et les activités artisanales, de commerce ou de services.

La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à la reproduction des caractéristiques actuelles du centre du village.

Elle comprend un secteur Ub ou une limite est apportée en ce qui concerne la densité des constructions de manière à conserver la situation existante.

U

ARTICLE U 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 carrières ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, 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 ;
- 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 dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés à l'article 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 silos collectifs ;
- les constructions destinées aux activités industrielles.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les affouillements et exhaussements prévus 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 collectifs des eaux usées ou pluviales.

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 l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

U

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

ARTICLE U 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

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres d'emprise est réputé inconstructible.

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

- 6 mètres pour la desserte de 3 à 10 logements ;
- 8 mètres pour la desserte de plus de 10 logements.

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.

U

ARTICLE U 4 DESSERTE 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 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

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement des eaux usées, les constructions et installations qui le nécessitent doivent être raccordées à ce réseau. En cas d'impossibilité technique de raccordement, un système assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé.

En l'absence de réseau public, les constructions qui le requièrent doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ce système doit être conçu de manière à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux pluviales feront l'objet d'un assainissement individuel.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

3) 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

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées sur lequel les constructions peuvent être raccordées, la superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible est de 600 m².

U

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

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement avec un minimum de 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 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.

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.

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres si elles présentent des ouvertures en vis-à-vis. Cette distance minimale est réduite de moitié si elles ne présentent pas d'ouvertures en vis-à-vis.

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.

U

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Secteur Ub : l'emprise au sol maximale est de 50% de l'îlot de propriété.

Ne sont pas soumis à cette emprise au sol maximale :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les bâtiments publics ;
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE U 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout du toit.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.

En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

Pour les constructions agricoles, la hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels liés à l'installation de mécanismes ou machineries nécessaires à l'exploitation du bâtiment.

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 doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

1) Revêtements

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

U

2) Toitures :

Les toitures terrasses sont interdites. Elles sont admises dans le cas où le toit sert effectivement de terrasse à une partie du bâtiment ou à un autre bâtiment.

Les toits des constructions à usage d'habitation doivent être recouverts par des matériaux présentant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

4) Clôtures :

Il est recommandé de conserver les murs de clôture de facture traditionnelle lorsqu'ils existent.

L'utilisation de plaques de béton entre poteaux est interdite pour la construction des clôtures sur rue.

La hauteur maximale des murs de clôture est de 2,50 mètres.

5) Elévation

Le seuil du rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus d'un mètre par rapport au sol naturel.

ARTICLE U 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 une place de stationnement pour toute création d'un nouveau logement.

Secteur Ub : 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 par logement.

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

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'ensemble de la zone :

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m², 5% 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.

U

Secteur Ub : Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité.

ARTICLE U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Secteur Ub : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

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



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone :

Cette partie du territoire communal est destinée aux activités industrielles, artisanales, services, bureaux ou aux activités agro-alimentaires.

Les habitations n'y sont admises que si elles sont nécessaires au gardiennage des autres constructions ou à l'activité elle-même. De plus elles doivent être intégrées aux bâtiments d'activité de manière à ce qu'elles ne puissent être ultérieurement cédées comme simple habitation sans rapport avec une activité de la zone.

Les constructions agricoles n'y sont pas admises pour laisser la priorité aux activités précédemment citées.

UI

ARTICLE UI1 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 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 ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, 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 ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés à l'article 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 qui ne sont pas liées à des constructions à usage d'artisanat, commerces, services, industries, bureaux, activités agro-alimentaire ;
- les constructions à usage agricole ou nécessaires à une exploitation agricole ;
- toute construction sans rapport avec :
 - les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - les activités artisanales, commerciales, de services, industrielles, de bureaux, ou encore les activités agro-industrielles.

ARTICLE UI2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les affouillements et exhaussements prévus 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 collectifs des eaux usées ou pluviales.

La création, l'extension ou l'aménagement d'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 ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;

UI

- 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.

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités admises dans la zone.

D'autre part, les habitations doivent être intégrées aux bâtiments d'activités.

ARTICLE UI3 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.

ARTICLE UI4 DESSERTE 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 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.

UI

2) Assainissement

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

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

3) 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 devront être implantées avec un recul minimum de :

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

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.

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la construction dispose d'un mur coupe-feu, elle peut être implantée sur la limite parcellaire.

A défaut de la présence d'un mur coupe-feu, 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.

UI

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres au faîtage.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.
En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

Pour les bâtiments d'activité uniquement, la hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels liés à l'installation de mécanismes ou machineries nécessaires à l'exploitation du bâtiment.

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.

UI

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

1) Revêtements

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

4) Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité. Un minimum de 5% de la superficie de l'îlot de propriété doit être destiné au programme d'environnement végétal.

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 destinée à être ouverte à l'urbanisation, principalement pour des constructions à usage d'habitation, de commerces ou de services.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

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.

AU1

ARTICLE AU1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'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 terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, 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 ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés 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 constructions nécessaires aux activités agricoles ou aux exploitations agricoles ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions dont l'usage génère des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les constructions doivent faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Les affouillements et exhaussements prévus 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 collectifs des eaux usées ou pluviales.

Les travaux liés à l'hydraulique sont admis pour l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune.

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.

AU1

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 de plus de 30 mètres de long, 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 avoir une largeur minimale de 8 mètres.

ARTICLE AU1-4 DESSERTE 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 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

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

AU1

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être munie d'un système individuel d'assainissement des eaux pluviales. Le système d'assainissement doit être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur à la date de construction.

3) 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 AU1-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement des eaux usées et pour permettre la création d'un système d'assainissement individuel performant, la superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible est de 600 m².

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

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement 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.

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 non contiguës à usage d'habitation implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres si elles présentent des ouvertures en vis-à-vis. Cette distance minimale est réduite de moitié si elles ne présentent pas d'ouvertures en vis-à-vis.

AU1

ARTICLE AU1-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est de 50% de l'îlot de propriété.

Ne sont pas soumis à cette emprise au sol maximale :

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

ARTICLE AU1-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout du toit.

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 doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

1) Revêtements

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

2) Toitures :

Les toitures terrasses sont interdites. Elles sont admises dans le cas où le toit sert effectivement de terrasse à une partie du bâtiment ou à un autre bâtiment.

Les toits des constructions à usage d'habitation doivent être recouverts par des matériaux présentant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

4) Clôtures :

Il est recommandé de conserver les murs de clôture de facture traditionnelle lorsqu'ils existent.

L'utilisation de plaques de béton entre poteaux est interdite pour la construction des clôtures sur rue.

La hauteur maximale des murs de clôture est de 2,50 mètres.

AU1

5) Elévation

Le seuil du rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus d'un mètre par rapport au sol naturel.

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 par logement.

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

ARTICLE AU1-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieur à 5000 m², 5% 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.

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

ARTICLE AU1-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

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



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 village.

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

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 AU2-2 à AU2-15

Non réglementés.

AU2



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A 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.

A

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées à des bâtiments d'exploitation agricole ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- 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 dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés 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 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 liées aux exploitations agricoles ;
- les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés ;
- les carrières.

Secteur Ax :

Sont interdits les constructions, installations, ouvrages, travaux ou aménagements qui ne sont pas nécessaires :

- au captage d'eau potable pour l'alimentation du village ;
- aux besoins de l'exploitation ferroviaire de la ligne du TGV-Est.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

les affouillements et exhaussements prévus 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 collectifs des eaux usées ou pluviales.

Les constructions sont admises si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.

A

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 constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles accompagnent des bâtiments d'exploitation.

Lorsque l'habitation et les bâtiments d'exploitation forment des constructions distinctes, l'habitation ne peut être édifiée qu'après la construction des bâtiments d'exploitation.

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

Les installations à usage agricole classées pour la protection de l'environnement précitées 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.

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.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être alimentée en eau par branchement sur le réseau public lorsque celui-ci existe à proximité. A défaut de réseau public, un système d'alimentation individuel est admis.

Les constructions qui le requièrent doivent être munies de systèmes individuels d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Ces systèmes d'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

A

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 en respectant un retrait minimal de :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 25 mètres de l'axe de la route départementale 994 ;
- 9 mètres de l'alignement des voies publiques et limites des chemins ruraux et chemins d'association foncière.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 994.

ARTICLE A 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 5 mètres.

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

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

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation implantées sur une même propriété, doivent être distantes l'une de l'autre d'au moins 6 mètres.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

A

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'habitation est d'un rez-de-chaussée et d'un étage avec comble aménageable sans toutefois dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres au faîtage.

Elle peut être majorée en fonction d'impératifs techniques ou fonctionnels liés à l'installation de mécanismes ou machineries nécessaires à l'exploitation du bâtiment.

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.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés par leur nature à être recouverts ;
- les matériaux qui, par leur matière et leur couleur, porteraient atteinte à la qualité des sites.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité du site ou de sa situation. Elle est destinée à sauvegarder le paysage boisé de la vallée de la Vesle et à maintenir un écran vert. Les espaces boisés y sont spécialement protégés.

Un secteur Na englobe, de manière très restreinte, les constructions à usage d'habitation isolées sur le territoire communal et permet éventuellement la création de terrains de loisirs ou de camping à l'extrémité est du territoire près de la commune de Vadenay.

Un secteur Nb permet le changement de destination des bâtiments existants afin de permettre une réutilisation des bâtiments agricoles en cas de cessation de l'activité agricole. Dans ce cas, des activités artisanales, commerciales ou de services sont admis dans ce secteur.

Un secteur Ne correspond à un usage principalement agricole du territoire tout en admettant la construction de générateurs électriques de type éoliennes, la topographie du site étant favorable à ce type d'installation.

Un secteur Nj principalement en bordure du village permet d'accueillir des petites constructions pour l'aménagement des jardins d'agrément et des terrains de loisir.

Un secteur Nm est spécialement destiné aux terrains du camp militaire de Mourmelon pour les besoins de construction et d'aménagement qui lui sont propres.

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 installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et à l'exception des équipements publics ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- 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 dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés 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 constructions et installations nécessaires à l'aménagement des terrains de loisir.

Secteur Na :

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

- l'extension ou l'aménagement des constructions existantes ;
- la reconstruction après sinistre ;
- les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation, les abris de jardins ;
- les bâtiments agricoles ;
- la création ou l'aménagement des terrains de camping et de caravaning, les constructions et installations nécessaires à l'aménagement des terrains de loisir ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les ouvrages et installations présentant un intérêt collectif tels notamment les châteaux d'eau, station d'épuration, équipements communaux ou intercommunaux...

Sont également interdites :

- les constructions à usage artisanal, commercial, industriel, de bureau ou encore de service ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;

N

- 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 dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés 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 bâtiments de stockage de produits ou matériels pouvant provoquer une pollution permanente ou accidentelle des eaux ;
- les bâtiments d'élevage, de stockage d'engrais ou d'hydrocarbures.

Secteur Nb :

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

- l'extension ou l'aménagement des constructions existantes ;
- la reconstruction après sinistre ;
- les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation, les abris de jardins ;
- les bâtiments agricoles ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les ouvrages et installations présentant un intérêt collectif tels notamment les châteaux d'eau, station d'épuration, équipements communaux ou intercommunaux ... ;
- le changement de destination des constructions existantes pour la création d'activités commerciales, artisanales ou de services ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des bâtiments d'activité.

Sont également interdites :

- les constructions à usage industriel ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre d'isolement sur les zones urbaines ;
- 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 dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés 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

Secteur Ne :

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

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- l'extension ou l'aménagement des constructions existantes ;
- la reconstruction après sinistre ;
- les générateurs électriques de type éoliennes ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune ;
- les constructions, ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou qui présentent un intérêt collectif (équipements communaux ou intercommunaux tels que château d'eau, station de pompage, station d'épuration...) ;

A l'intérieur du périmètre d'isolement des installations classées pour la protection de l'environnement, les constructions sont interdites lorsqu'elles ne concernent pas les objets suivants :

- les silos agricoles ;
- les installations classées annexes aux activités des silos agricoles ;
- l'entretien, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sans création de nouveaux logements ;
- les annexes et dépendances des constructions existantes ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- la reconstruction des constructions en cas de sinistre ; le changement de destination des constructions existantes sans création de logement ou de locaux accueillant du public.

Secteur Nj :

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

- l'extension ou l'aménagement des constructions existantes ;
- la reconstruction après sinistre ;
- les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation, les abris de jardin ;
- les bâtiments agricoles ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les ouvrages et installations présentant un intérêt collectif tels notamment les châteaux d'eau, station d'épuration, équipements communaux ou intercommunaux...

N

Sont également interdites :

- les constructions à usage artisanal, commercial, industriel, de bureau ou encore de service ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- 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 dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés 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 bâtiments de stockage de produits ou matériels pouvant provoquer une pollution permanente ou accidentelle des eaux ;
- les bâtiments d'élevage, de stockage d'engrais ou d'hydrocarbures.

Secteur Nm :

Sont interdits toutes constructions, ouvrages ou installations sans rapport avec les besoins des activités militaires ou le fonctionnement des services publics.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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

Dans les secteurs Nb et Ne, les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sont admises à condition :

- d'être nécessaires à l'exploitation agricole dans le secteur Ne ;
- de ne pas générer de périmètre d'isolement sur les zones urbaines définies par le plan local d'urbanisme ;
- 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 ;

N

- 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.

Secteur Na :

Les constructions nouvelles sont admises à condition qu'elles correspondent à l'une des occupations ou utilisations désignées ci-dessous :

- l'extension ou l'aménagement des constructions existantes ;
- la reconstruction après sinistre ;
- les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation, les abris de jardins ;
- les bâtiments agricoles ;
- la création ou l'aménagement des terrains de camping et de caravanning, les constructions et installations nécessaires à l'aménagement des terrains de loisir ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les ouvrages et installations présentant un intérêt collectif tels notamment les châteaux d'eau, station d'épuration, équipements communaux ou intercommunaux...

Secteur Nb :

Les constructions nouvelles sont admises à condition qu'elles correspondent à l'une des occupations ou utilisations désignées ci-dessous :

- l'extension ou l'aménagement des constructions existantes ;
- la reconstruction après sinistre ;
- les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation, les abris de jardins ;
- les bâtiments agricoles ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les ouvrages et installations présentant un intérêt collectif tels notamment les châteaux d'eau, station d'épuration, équipements communaux ou intercommunaux ... ;
- le changement de destination des constructions existantes pour la création d'activités commerciales, artisanales ou de services ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des bâtiments d'activité ou des bâtiments agricoles.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles accompagnent des bâtiments d'exploitation agricole ou d'activités commerciales, artisanales ou de services.

N

La partie habitation doit être soit intégrée dans un bâtiment d'exploitation ou d'activité, soit contiguë à un bâtiment d'exploitation ou d'activité. Lorsque l'habitation et les bâtiments d'exploitation ou d'activité forment des constructions distinctes, l'habitation ne peut être édifiée qu'après la construction des bâtiments d'exploitation ou d'activité.

Secteur Ne :

Les constructions nouvelles sont admises à condition qu'elles correspondent à l'une des occupations ou utilisations désignées ci-dessous :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- l'extension ou l'aménagement des constructions existantes ;
- la reconstruction après sinistre ;
- les générateurs électriques de type éoliennes ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune ;
- les constructions, ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou qui présentent un intérêt collectif (équipements communaux ou intercommunaux tels que château d'eau, station de pompage, station d'épuration...) ;

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles accompagnent des bâtiments d'exploitation.

Lorsque l'habitation et les bâtiments d'exploitation forment des constructions distinctes, l'habitation ne peut être édifiée qu'après la construction des bâtiments d'exploitation.

Dans le périmètre d'isolement des installations classées pour la protection de l'environnement, les constructions sont admises si elles font partie de la liste suivante :

- les silos agricoles ;
- les installations classées annexes aux activités des silos agricoles ;
- l'entretien, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sans création de nouveaux logements ;
- les annexes et dépendances des constructions existantes ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- la reconstruction des constructions en cas de sinistre ; le changement de destination des constructions existantes sans création de logement ou de locaux accueillant du public.

Secteur Nj :

Les constructions nouvelles sont admises à condition qu'elles correspondent à l'une des occupations ou utilisations désignées ci-dessous :

- l'extension ou l'aménagement des constructions existantes ;

N

- la reconstruction après sinistre ;
- les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation, les abris de jardins ;
- les bâtiments agricoles ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les ouvrages et installations présentant un intérêt collectif tels notamment les châteaux d'eau, station d'épuration, équipements communaux ou intercommunaux...

Les bâtiments agricoles sont admis à condition que la nature des objets et produits entreposés ne soit pas susceptible de provoquer une pollution permanente ou accidentelle des eaux.

Les annexes et dépendances des constructions à usages d'habitation sont admises à condition qu'elles ne présentent aucun risque de pollution des eaux et que leur surface hors œuvre nette ne dépasse pas 25 m² par îlot de propriété.

Secteur Nm :

Les constructions ne sont admises que si elles sont en rapport avec les besoins des activités militaires.

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès à une voie carrossable.

Les caractéristiques de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour la défense incendie et la protection civile.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

N

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

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

- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 994 ;
- 9 mètres de l'alignement des voies publiques et limites des chemins ruraux et chemins d'association foncière.

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.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Application du Règlement National d'Urbanisme, article R.111-19 du Code de l'urbanisme :

« 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 ;
- 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

Application du Règlement National d'Urbanisme, article R.111-16 du Code de l'urbanisme :

« Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

N

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. »

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

Secteurs Na, Nb et Ne :

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout du toit.

Pour les bâtiments agricoles ou d'activités commerciales, artisanales ou de services, la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres au faîtage. Cette hauteur peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels liés à l'installation de mécanismes ou machineries nécessaires à l'exploitation du bâtiment.

Pour les autres constructions la hauteur maximale autorisée est de 5 mètres au faîtage.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.

En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur maximale :

- les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les générateurs électriques de type éoliennes.

Secteur Nj :

La hauteur maximale autorisée est de 5 mètres au faîtage.

N

L'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.
En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

Pour le reste de la zone : Non réglementé.

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.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Secteur Nj :

En plus des prescriptions précédentes, les constructions doivent être édifiées en bois pour permettre une meilleure intégration avec l'environnement naturel. Les teintes des enduits ou produits utilisés pour la protection du bois doivent être choisies parmi les teintes des bois d'essence locale.

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 L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Secteur Nj : Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

N

Secteurs Na et Ne:

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

Secteur Nb :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,7.

Secteur Nj :

La surface hors œuvres nette maximale est fixée à 25 m² par îlot de propriété.

N

