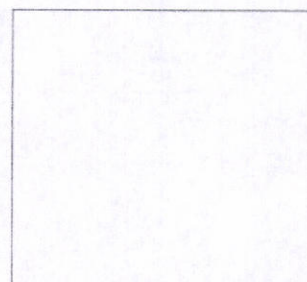
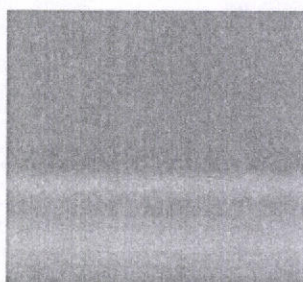
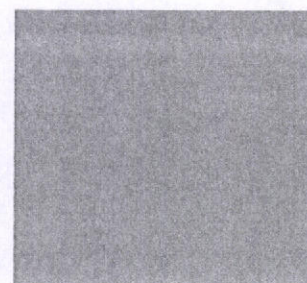


PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de Diffusion

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE
de REIMS

20 DEC. 2013



COMMUNE DE BREUIL-SUR-VESLE

Vu pour être annexé à la
délibération du
23 Juillet 2013
Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Cachet et Signature du Maire



Document D1

Règlement

I - Dispositions générales	p. 5
II - Dispositions applicables aux zones urbaines ...	p. 9
Chapitre I Zone urbaine (U)	
III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	p. 20
Chapitre I Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (AU)	
IV - Dispositions applicables aux zones agricoles ..	p. 31
Chapitre I Zone agricole (A)	
V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	p. 37
Chapitre I Zone naturelle (N)	

RÈGLEMENT

I-DISPOSITIONS GENERALES

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

Article 1. Champ d'application territorial du règlement

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BREUIL-SUR-VESLE.

Article 2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).

Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R 111-5 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement,
- R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement,

L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies aux articles

L 111-9 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics :

Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération,

Dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par le projet ont été délimités.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet de l'Annexe du présent règlement et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique.

Les périmètres d'isolement correspondant à la possibilité de risques technologiques conformément à l'arrêté ministériel du 19/1/1995 définissant des zones d'isolement autour des silos.

Il est institué un périmètre de protection autour d'une activité présentant des risques, reportés sur le plan des zones du P.L.U. Il s'agit de :

RECENSEMENT DES ETABLISSEMENTS CLASSES				
Etablissement Classé	Activité	Caractéristiques	Risques	Textes et réglementation
Champagne Céréales	Silo stockage céréales	H. totale = 36m (tour de travail) H. totale = 27,20m (cellules)	Explosion	A.P.95 A 54 I.C. du 19/1/1995 R = 1x H Soit 36m autour de la tour de travail Soit 27,20m autour des cellules

Article 3. Divisions du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières ou non équipées. Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

2 catégories de zone urbaine

Zone U	Zone urbaine : zone mixte d'habitat, de services, de commerces,... comprenant 4 secteurs Ua, Ub, Up et Ui
--------	---

2 catégories de zones à urbaniser

Zone 1AU	Zone à urbaniser à vocation mixte à dominante d'habitat
Zone 2AUa	Zone à urbaniser à vocation mixte à dominante d'habitat de réserve foncière

1 catégorie de zone agricole

Zone A	Zone comprenant des terrains équipés ou non pour l'exploitation agricole.
--------	---

1 catégorie de zone naturelle et forestière

Zone N	Zone naturelle et forestière divisée en 5 secteurs : Np, Nj, Na, Nf, Ne
--------	---

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne pourront porter que sur les dispositions des articles 3 à 13.

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.

Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme "espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer", sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones, et leur réglementation se trouve prescrite à l'article 13 du règlement des zones auxquelles ils appartiennent.

Article 4. Adaptations mineures

En vertu de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne pourront porter que sur les dispositions des articles 3 à 13.

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.

Article 5. Composition du Règlement

Le règlement se compose pour chacune des zones de 14 articles :

1. Occupations ou utilisations du sol interdites
2. Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières
3. Accès et voirie
4. Desserte par les réseaux
5. Caractéristiques des terrains
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
8. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété
9. Emprise au sol
10. Hauteur maximum des constructions
11. Aspect extérieur
12. Stationnement
13. Plantations, Espaces libres et espaces boisés
14. Coefficient d'occupation du sol

Article 6. Informations annexes

Lotissement de moins de 10 ans

En application de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement sont applicables durant dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

I-DISPOSITIONS GENERALES

II-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERES DES ZONES URBAINES

Les zones urbaines couvrent non seulement les terrains déjà urbanisés, mais aussi ceux qui sont équipés en voiries et réseaux divers, ou qui le seront à court terme par la commune.

Les terrains sont donc immédiatement constructibles.

Une seule catégorie de zone urbaine (U) correspondant à une zone mixte d'habitat, de services, de commerces...comprenant 4 secteurs Ua, Ub, Up et Ui ont été retenus au PLU de la commune.

- Le secteur Ua : correspondant au noyau villageois.
- Le secteur Ub : correspondant au développement de l'urbanisation au lieu dit « le Petit Pont ». Il est issu d'opérations récentes et composé de deux sous-secteurs dont le sous-secteur Ub2 dans lequel les sous-sols enterrés sont interdits.
- Le secteur Up : correspondant au cœur historique d'intérêt patrimonial.
- Le secteur Ui : correspondant à un secteur pouvant être soumis à des remontées de nappe.

ZONE URBAINE (ZONE U)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone mixte destinée à l'habitat et aux activités non nuisantes.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

- En application de l'article L.111-3 du Code Rural et de la pêche maritime, il existe des conditions de distance d'implantation ou d'extension des bâtiments agricoles notamment des bâtiments d'élevage, vis-à-vis des habitations et des immeubles habituellement occupés par des tiers. En application du principe de réciprocité, ces règles d'éloignement s'imposent également à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole, nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes. Dans les parties actuellement urbanisées, des règles d'éloignement différentes peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées.

- Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide doit être soumis à autorisation ou à déclaration, au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R214-1 du Code de l'environnement, en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement.

U 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.
- 1.2. Les terrains de camping, les terrains de caravanes, le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R.421-19 à R.421-22 Code de l'Urbanisme, sauf ceux prévus à l'article U 2.
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Toute nouvelle construction et/ou installation dans une bande de 2 mètres au Sud et 4 mètres au Nord de la canalisation gaz de Witry Les Reims vers Fismes. (voir documents Annexes et plan des Servitudes d'Utilité Publique).
- 1.6. Les constructions et installations destinées à l'activité industrielle, à la fonction d'entrepôt.

Dans le secteur Ui :

- 1.8. Toute nouvelle construction édifée sur sous-sol.

Dans le secteur Up :

- 1.9 La démolition de la construction correspondant à la cave répertoriée au règlement graphique au titre de l'Article L123-1-5-7° du CU.

Dans le secteur Ui

- 1.10 Dans le cas d'agrandissement des constructions existantes à vocation d'habitation, l'extension est limitée à 15% de la surface existante et sans que la surface de plancher finale excède 300 m² au total.

ZONE URBAINE (ZONE U)

- 1.11 Dans le cas de reconstruction, en cas de sinistre, des constructions existantes à usage d'habitation, leurs extensions et leurs aménagements sont autorisés dans la limite de 15% de la surface initiale.

U 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. Les créations d'installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient pour le voisinage des maisons d'habitation.
- 2.2. Les aménagements d'installations classées existantes s'ils ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.
- 2.3. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 2.4. Les aires de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.5. Les Ouvrages Techniques s'ils sont Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.6. Les constructions ou la réalisation des équipements s'ils sont nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire est autorisée.
- 2.7. Les constructions et installations à usage d'activités à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ZONE URBAINE (ZONE U)

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

U 3. ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès :
Pour être constructible, un terrain devra directement avoir accès à une voie, publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. Voirie :
- 3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et leur largeur minimale sera de 8 mètres.
- 3.2.2. Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques techniques correspondant à leur destination.

U 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
- 4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, dès lors que celui-ci est réalisé.
- 4.2.2. Le branchement doit être conforme à l'article L.1331-1 du Code de la Santé publique.
- 4.2.3. En l'attente d'un réseau public, les eaux usées sont évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2.4. toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 4.3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales des nouvelles constructions devront soit être infiltrées sur la parcelle soit évacuées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, dès lors que celui-ci est réalisé.
- 4.4. Autres réseaux :
Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, réseaux de communications y compris les TIC, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ZONE URBAINE (ZONE U)

U 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Pour les O.T.N.F.S.P. pas de prescriptions particulières

Dans le secteur Up :

5.2. La surface minimale des terrains pour qu'ils soient constructibles est de 500 m² hormis dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction des constructions existantes, et/ou la construction d'annexes ou dépendances.

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

Rappel : pour l'ensemble de la zone, la servitude d'alignement (EL7) s'applique le long de la RD230, la rue des Sablons, rue de l'église et rue de la ferme. Elle a pour effets principaux, une servitude non confortandi sur les immeubles bâtis frappés d'alignement et une servitude non aedificandi sur les immeubles non bâtis. (Voir le plan des servitudes et le document E -Annexes)

6.1. Les constructions devront être réalisées :

soit à l'alignement du domaine public,

soit en retrait d'au moins 4m de l'alignement du domaine public.

6.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de l'alignement du domaine public.

6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

U 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions, hormis les piscines et cabanons, devront être réalisées :

soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, et à la condition que les constructions implantées en limite séparative soient mitoyennes par les constructions annexes et/ou dépendances au moins sur une des limites séparatives.

soit à l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3m, et à la condition que les constructions implantées en limite séparative soient mitoyennes par les constructions annexes et/ou dépendances.

soit sur aucune des limites, la distance à celles-ci étant d'au moins 3m.

7.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative et dans le cas d'agrandissement, les constructions implantées en limite séparative seront mitoyennes par les constructions annexes et/ou dépendances.

7.3. Les piscines et les cabanons devront être implantés à au moins 50 centimètres des limites séparatives.

7.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

ZONE URBAINE (ZONE U)

U 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de :
- 6m entre deux constructions à usage d'habitation, d'activité.
 - 2m entre une construction à usage d'habitation, d'activité et une construction annexe et/ou dépendance,
 - 2m entre deux constructions annexes et/ou dépendances.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

U 9. EMPRISE AU SOL

Dans les sous-secteurs Ua et Ub

- 9.1. Pour les nouvelles constructions, dans le cas d'agrandissement des constructions existantes et/ou dans le cas de reconstruction des constructions existantes, après sinistre, l'emprise au sol n'excédera pas 60% de la surface du terrain.

Dans les sous-secteurs Up et Ui

- 9.2. Pour les nouvelles constructions, l'emprise au sol n'excédera pas 50% de la surface du terrain.

Dans l'ensemble de la zone

- 9.5. Pour les constructions existantes, les équipements publics et les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

ZONE URBAINE (ZONE U)

U 10. HAUTEUR

Dans l'ensemble de la zone :

10.1. La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

10 mètres au faîtage pour les toitures à deux pans des constructions principales à usage d'habitation, d'activité et 8 mètres pour les toitures des annexes et/ou dépendances

7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses des constructions principales à usage d'habitation, d'activité

4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses des annexes et/ou dépendances

Toutefois, lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

10.2. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.3. Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessus, la hauteur de la construction n'excédera pas la hauteur de la construction existante.

10.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière hormis pour les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques dont la hauteur ne pourra excéder 12 mètres.

Dans les secteurs Up et Ui :

10.5. Pour toute nouvelle construction, les niveaux en sous-sol enterrés complets sont interdits. Seuls les demi-sous-sols sont autorisés.

Dans le secteur Ui :

10.6. De plus, le niveau de plancher de la construction au plus bas sera à 0,40 m en dessous du niveau du terrain naturel.

Dans le sous-secteur Ub2 :

10.7. Pour toute nouvelle construction, les niveaux en sous-sol enterrés sont interdits.

ZONE URBAINE (ZONE U)

U 11. ASPECT EXTÉRIEUR

Bâtiments et clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

- 11.1. Les enduits de teinte vive ainsi que le blanc pur ne sont pas autorisés.
- 11.2. Tout équipement de type aérogénérateur, pompe à chaleur, parabole ne sera pas installé en façade sur rue.
- 11.3. Par son aspect, la construction ne devra pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).
Les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) doivent être enduits.

Dans les secteurs Ua, Up et Ui :

Les matériaux des constructions annexes et/ou dépendances seront :
soit lasurés, pour les abris de jardin en matériau bois.
soit dans le même aspect que le matériau du bâtiment principal.

Dans le secteur Ub

Les matériaux des constructions annexes et/ou dépendances seront dans le même aspect que le matériau du bâtiment principal.

Dans le secteur Up

- Les façades seront composées d'un ou plusieurs types de matériaux dans le respect du caractère architectural environnant.
- Les façades seront soulignées verticalement ou horizontalement par des ornements de pierre et/ou de briques notamment sous forme de linteaux rappelant le caractère architectural local.

11.4 Toitures :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les toitures d'aspect toit de chaume sont interdites.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade.

Dans les secteurs Ua et Ui :

- Hormis les éléments techniques (conduits, fenêtres de toit, extracteurs, ...) et dans le cas de toit végétalisé, les couvertures seront constituées de matériaux dont la teinte s'identifie à la tuile de couleur rouge flammée ou noires ou d'ardoise naturelle ou tout autre matériau dont la teinte se rapproche de cette couleur de tuile ou de l'ardoise naturelle.

Dans le secteur Ub

- Hormis les éléments techniques (conduits, fenêtres de toit, extracteurs, ...) et dans le cas de toit végétalisé, les couvertures seront constituées de matériaux dont la teinte s'identifie à la tuile de couleur rouge flammée ou nuancée en évitant les tons unis.

Dans le secteur Up :

- Hormis les éléments techniques (conduits, fenêtres de toit, extracteurs, ...) seules sont autorisées les toitures constituées de matériaux dont la teinte s'identifie à l'ardoise naturelle. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de réfection de toiture à

II-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE URBAINE (ZONE U)

l'identique, dans le cas d'extension et /ou de modification de toiture existante, dont l'aspect des matériaux de couverture doit s'identifier à celle de la construction principale existante.

- Les toitures terrasse ne sont pas autorisées.

11.5. Clôtures en limite du domaine public :

Dans l'ensemble de la zone :

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

soit d'un mur en pierres apparentes jointoyées d'une hauteur limitée à 1,00m ;

soit d'un mur plein et enduit d'une hauteur maximale de 1,00m;

soit d'un muret enduit d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1m00, surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2,00m;

Toutefois, les murs existants ne respectant pas les règles précédentes, pourront être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques qu'aux murs existants.

soit d'un grillage doublé d'une haie vive, d'essences variées et locales, le tout d'une hauteur maximale de 2,00m.

et les matériaux ayant un aspect plaques béton et/ou panneaux bois sont interdits.

11.6. Les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2,00m.

11.7. Les clôtures et constructions existantes ne répondant pas aux principes ci-dessus pourront être agrandies et/ou reconstruites aux mêmes caractéristiques qu'à celles de l'existante.

11.8. Les haies devront être constituées d'essences majoritairement non résineuses.

Dans le secteur Ub :

11.9. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

soit d'un muret de pierre apparente ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté ou non de grille à barreaudage vertical ou d'un grillage vert, le tout d'une hauteur maximale de 2,00m.

soit d'un grillage vert doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 2,00m.

11.10. Les clôtures édifiées en limite séparative seront constituées :

soit d'une haie d'une hauteur maximale de 2,00m

soit d'un grillage vert doublé ou non d'une haie, d'une hauteur maximale de 2,00m ;

soit d'un muret de pierre apparente ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté ou non d'un grillage vert, le tout d'une hauteur maximale de 2,00m.

Dans l'ensemble de la zone

11.11. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

ZONE URBAINE (ZONE U)

U 12. STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. Il sera prévu au moins 2 places de stationnement par nouveau logement, dont au moins une sera non couverte, aisément accessible depuis le domaine public. Dans le cadre de changement de destination et/ou d'affectation à vocation d'habitat, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.
- 12.3. Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement et elle sera disposée au droit de chacun des logements.
- 12.4. Sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, dans le cadre de permis d'aménager et/ou de division parcellaire à partir de 6 logements, il est prévu au minimum une place de stationnement ouverte au public par logement. Ces places de stationnement ouvertes au public devront être intégrées à l'opération et pourront être réalisées sur un parking commun.
- 12.5. Pour les constructions à usage d'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de Surface de plancher.
- 12.6. Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de Surface de plancher.
- 12.7. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

U13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.2. Il sera prévu un arbre à tige et/ou haute tige par tranche de 150m² libre de toute construction.
- 13.3. Les aires de stationnement devront être plantées et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- 13.4. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

II-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE URBAINE (ZONE U)

U14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CARACTERE DES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation. Les constructions qui sont autorisées dans ces zones ne peuvent être édifiées que lorsque les Voiries et Réseaux Divers (V.R.D.) nécessaires à cette desserte sont réalisés.

Deux catégories de zones à urbaniser ont été retenues au P.L.U. de la commune :

- Zone 1AU : zone à urbaniser à court ou moyen terme ;
- Zone 2AU : zone à urbaniser à long terme, de réserve foncière.

ZONE A URBANISER (AU)

Caractère de la zone :

La zone AU est une zone naturelle non équipée, réservée à l'urbanisation future à vocation mixte à dominante d'habitat dans le cadre d'un plan d'aménagement cohérent.

Elle est divisée en 2 types de secteurs :

1AU : « le petit Pont » ; « les Chenevières » ; « la Briqueterie » ;

2AU : « l'échelette » secteur fermé à l'urbanisation.

Zone à urbaniser à vocation d'habitat :

Les sous-secteurs 1AUa et 1AUb, aux lieux dits : « le petit Pont » ; « les Chenevières » : secteurs à vocation mixte réservé à l'habitat, aux équipements publics et aux activités compatibles avec l'habitat, constructibles uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble, réalisables à court, moyen terme.

Le sous-secteur 1AUc au lieu-dit « la Briqueterie » : secteur à vocation mixte réservé à l'habitat, aux équipements publics, et aux activités de commerces, bureaux, activités artisanales, constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble, réalisable à court, moyen terme.

Zone de réserve foncière :

Le secteur 2AU au lieu-dit « l'échelette » : constituant une zone de réserve foncière à vocation mixte à dominante d'habitat, constructible uniquement par voie d'opération d'aménagement d'ensemble, réalisable à long terme.

ZONE A URBANISER (AU)

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel : Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide doit être soumis à autorisation ou à déclaration, au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R214-1 du Code de l'environnement, en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement.

AU 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.
- 1.2. Les terrains de camping, les terrains de caravanes, le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R421-22 Code de l'Urbanisme, sauf ceux prévus à l'article U 2.
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Les constructions et installations liées aux activités agricoles, viticoles et à l'élevage.
- 1.6. Les constructions et installations destinées à l'activité industrielle.

Dans le secteur 1AU aux lieux dits « le petit Pont », « les Chenevières » « la Briqueterie »

- 1.6 Les constructions et installations non comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, sauf celles prévues à l'article AU2.

Dans les sous-secteurs 1AUa et 1AUb aux lieux dits « le petit Pont », « les Chenevières »

- 1.7 Les constructions et installations autres que celles à vocation d'habitat, d'activités compatibles avec l'habitat hormis celles prévues à l'article AU2.
- 1.8. Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.

Dans le sous-secteur 1AUc au lieu-dit « la Briqueterie »

- 1.8. Les constructions et installations autres que celles à vocation d'habitat, d'activités de commerces, de bureau et d'activités artisanales, hormis celles prévues à l'article AU2.

Dans le secteur 2AU :

- 1.9. Toute occupation et/ou à utilisation du sol, sauf celles prévues à l'article AU2.

ZONE A URBANISER (AU)

AU 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 2.2. Les aires de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.3. Les Ouvrages Techniques s'ils sont nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.4. Les équipements publics.

Dans le secteur 1AU

- 2.5. Les constructions en sous-sol sous réserve de la réalisation de forage visant à indiquer la présence de la nappe phréatique à l'emplacement de la nouvelle construction et dans ce cas, la réalisation de ces constructions avec des dispositifs techniques interdisant tout risque d'infiltration d'eau ou d'inondation et à la condition d'être incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- 2.6. Les créations d'installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient pour le voisinage des maisons d'habitation et à la condition d'être incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le sous-secteur 1AUc au lieu-dit « la Briqueterie »

- 2.7. Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition d'être implantées dans le secteur identifié dans le document des Orientations d'aménagement et de Programmation (document C du PLU), donc en dehors du secteur d'habitat.

ZONE A URBANISER (AU)

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

AU 3. ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès :

Dans l'ensemble de la zone

3.1.1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation est interdit.

Dans les secteurs 1AUc « la Briqueterie » 1AUb« les Chenevières » et 2AU

3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée dont la largeur sera de 5mètres minimum libre de tout passage.

Dans le secteur 1AUa « le petit Pont »

3.1.4. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dont la largeur sera de 5mètres minimum libre de tout passage.

3.2. Voirie

Dans les secteurs 1AUa et 2AU

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

3.2.2. Les voies nouvelles à sens unique auront une largeur minimale de 5 mètres.

Dans le secteur 1AUa « le petit Pont » et 1AUb« les Chenevières »

3.2.3. Les voies nouvelles auront une largeur minimale de 6 mètres.

Dans le secteur 1AUc « la Briqueterie »

3.2.4. Les voies nouvelles auront une largeur minimale de 8 mètres.

Dans le secteur 2AU

3.2.5. Les voies nouvelles auront une largeur minimale de 10 mètres.

Dans l'ensemble de la zone

3.2.6. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale située en limite d'opération, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

Dans les secteurs 1AUa « le petit Pont », 1AUc« la Briqueterie » et 2AU

3.2.7. De plus, dans le cas de voie nouvelle en impasse, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, si cela est nécessaire à la cohérence d'ensemble de la zone.

ZONE A URBANISER (AU)

AU 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, dès lors que celui-ci est réalisé.
4.2.2 Le branchement, à la charge du propriétaire, doit être conforme à l'article L33 du Code de la Santé publique.
4.2.3 En l'attente d'un réseau public, les eaux usées sont évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
4.2.4 toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 4.3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales des nouvelles constructions devront être intégralement gérées à la parcelle, sous espace privé non rétrocédable. Le propriétaire devra s'assurer qu'en cas de dépassement de la capacité de ses ouvrages, il n'y aura pas désordres sur l'espace public.
- 4.4 Autres réseaux :
Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, réseaux de communications y compris les TIC, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

AU 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Les terrains constructibles auront une surface minimale de 800m².
- 5.2 Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24. »

AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur 1AUa « le petit Pont », 1AUB« les Chenevières » et 2AU

- 6.1. Les constructions devront être réalisées :

soit à l'alignement du domaine public,

soit en retrait d'au moins 4m de l'alignement du domaine public.

Dans le secteur 1AUc « la briqueterie »

- 6.2. Les constructions devront être réalisées en retrait d'au moins 4m de l'alignement du domaine public.

- 6.3. Les clôtures devront être implantées en retrait de 4 m le long du chemin rural dit latéral.

Dans le secteur 1AUB « Les Chenevières »

- 6.4. Les constructions devront être réalisées en retrait d'au moins 4 m du sentier rural dît des Chenevières.

Dans l'ensemble de la zone

- 6.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

ZONE A URBANISER (AU)

AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

7.1. Les constructions, hormis les piscines et cabanons, devront être réalisées :

soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, et à la condition que les constructions implantées en limite séparative soient mitoyennes par les constructions annexes et/ou dépendances au moins sur une des limites séparatives.

soit à l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3m, et à la condition que les constructions implantées en limite séparative soient mitoyennes par les constructions annexes et/ou dépendances.

soit sur aucune des limites, la distance à celles-ci étant d'au moins 3m.

7.2. Les piscines et les cabanons devront être implantés à au moins 50 centimètres des limites séparatives.

7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans l'ensemble de la zone

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de :

2m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce, activité et une construction annexe et/ou dépendance,

2m entre deux constructions annexes et/ou dépendances.

Dans le secteur 1AUa « le petit Pont », 1AUB« les Chenevières » et 2AU

8.2. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 6m entre deux constructions à usage d'habitation, d'activité.

Dans le secteur 1AUc « la briqueterie »

8.3. La distance entre une construction à usage d'habitation et une construction à usage d'activité doit correspondre à minima à la hauteur du bâtiment le plus élevé à usage d'activités (H=L).

Dans l'ensemble de la zone

8.4. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

8.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

ZONE A URBANISER (AU)

AU 9. EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

- 9.1. Pour les nouvelles constructions, l'emprise au sol n'excédera pas 40% de la surface du terrain.
- 9.2. Dans le cas de reconstruction de construction existante, si l'emprise au sol ne répond pas à la règle ci-dessus, l'emprise au sol ne pourra excéder celle de la construction antérieure à la reconstruction
- 9.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 10. HAUTEUR

Dans l'ensemble de la zone :

- 10.1. La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :
10 mètres au faîtage pour les toitures à deux pans des constructions principales à usage d'habitation, d'activité et 8 mètres pour les toitures des annexes et/ou dépendances
7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses des constructions principales à usage d'habitation, d'activité.
4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses des annexes et/ou dépendances

Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

- 10.2. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- 10.3. Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessus, la hauteur de la construction n'excédera pas la hauteur de la construction existante.
- 10.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière hormis pour les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques dont la hauteur ne pourra excéder 12 mètres.

ZONE A URBANISER (AU)

AU 11. ASPECT EXTÉRIEUR

Bâtiments et clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

- 11.1. Les enduits de teinte vive ainsi que le blanc pur ne sont pas autorisés.
- 11.2. Tout équipement de type aérogénérateur, pompe à chaleur, parabole ne sera pas installé en façade sur rue.
- 11.3. Par son aspect, la construction ne devra pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).

Les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) doivent être enduits.

Les matériaux des constructions annexes et/ou dépendances seront :

- soit lasurés, pour les abris de jardin en matériau bois.
- soit dans le même aspect que le matériau du bâtiment principal.

11.4 Toitures :

Dans l'ensemble de la zone :

Les toitures d'aspect toit de chaume sont interdits.

Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade.

Hormis les éléments techniques (conduits, fenêtres de toit, extracteurs, ...) et dans le cas de toit végétalisé, les couvertures seront constituées de matériaux dont la teinte s'identifie à la tuile de couleur rouge flammée ou noires ou d'ardoise naturelle ou tout autre matériaux dont la teinte se rapproche de cette couleur de tuile ou de l'ardoise naturelle.

11.5. Clôtures en limite du domaine public :

Dans l'ensemble de la zone :

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

soit d'un mur plein et enduit d'une hauteur maximale de 1,50m;

soit d'un muret enduit d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1m20, surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2,00m;

soit d'un grillage doublé d'une haie vive, d'essences variées et locales, le tout d'une hauteur maximale de 2,00m.

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public dont les matériaux ont un aspect de type plaques béton et/ou panneaux bois sont interdits.

11.6. Les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2,00m.

11.7 Les haies devront être constituées d'essences majoritairement non résineuses.

ZONE A URBANISER (AU)

AU 12. STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2. Il sera prévu au moins 3 places de stationnement par nouveau logement, dont au moins une sera non couverte. Dans le cadre de changement de destination et/ou d'affectation à vocation d'habitat, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement créé.
- 12.3. Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement et elle sera disposée au droit de chacun des logements.
- 12.4. Sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, dans le cadre de permis d'aménager et/ou de division parcellaire à partir de 6 logements, il est prévu au minimum 1 place de stationnement ouverte au public par logement. Ces places de stationnement ouvertes au public devront être intégrées à l'opération et pourront être réalisées sur un parking commun.
- 12.5. Pour les constructions à usage d'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de surface de plancher.
- 12.6. Dans le cas de la création d'une construction pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de surface de plancher.

AU13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.
- 13.3. Il sera prévu un arbre à tige et/ou haute tige par tranche de 150m² libre de toute construction.
- 13.4. Les aires de stationnement devront être plantées et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- 13.5. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ZONE A URBANISER (AU)

AU14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

Pour les O.T.N.F.S.P. : Il n'est pas fixé de C.O.S.

Dans le secteur 1AU :

Le C.O.S. est fixé à 0,35.

Dans le secteur 2AU :

Le C.O.S. est fixé à 0, hormis pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics pour qui le C.O.S. n'est pas fixé.

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés à réserver par le Plan Local d'Urbanisme pour l'exploitation agricole. Elle constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole du sol ainsi que de la qualité du paysage.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel : Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide doit être soumis à autorisation ou à déclaration, au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R214-1 du Code de l'environnement, en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement.

A 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 1.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.3. Les terrains de camping, les terrains de caravanes, le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Les constructions ou installations de toute nature y compris les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article A 2.
- 1.6. Les travaux, installations et aménagements, sauf ceux mentionnés à l'article A 2.
- 1.7. Les changements de destinations et/ou d'affectation, sauf ceux mentionnées à l'article A 2.
- 1.8. Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux activités agri viticoles.
- 1.9. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12m de haut sauf celles mentionnées à l'article A 2.

A 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article A 13).

IV-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I ZONE AGRICOLE (ZONE A)

- 2.1. Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux et les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils leurs sont liés, et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones d'habitat.
- 2.2. Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou au traitement des eaux.
- 2.3. Les Ouvrages Techniques s'ils sont Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) sauf ceux mentionnés à l'article A 1.
- 2.4. Les constructions, installations, les travaux, installations et aménagements et les installations classées liés aux infrastructures routières.
- 2.5. Les constructions de toute nature si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole y compris les surfaces de plancher habitable qui leur sont nécessaires et sous réserve que ces dernières se réalisent après un bâtiment d'activités agricoles.
- 2.6. Les installations classées liées aux activités agricoles, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones d'habitat.
- 2.7. Les constructions à usage d'activités et les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.8. Les changements d'affectation et/ou de destination de constructions existantes sous réserve qu'elles soient liées aux activités agricoles.
- 2.9. La reconstruction à l'identique et après sinistre des constructions existantes qui ne sont pas liées aux activités agricoles.
- 2.10. L'extension des constructions à usage d'habitation existante, qui ne sont pas liées aux activités agricoles, mais limitée à 50m² d'emprise au sol maximum, et une seule fois après approbation du P.L.U.
- 2.11. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12m de haut si elles sont situées au Sud de la Route Nationale 31.
- 2.12. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250 m de l'emprise de la RN31 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- 2.13. Les constructions ou la réalisation des équipements s'ils sont nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire est autorisée.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

A 3. ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans tous les cas, ces accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite de la voie.

Les accès directs à la RN31 sont interdits.

A 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant peut être raccordée au réseau public s'il existe à proximité. À défaut, les eaux usées doivent être dirigées vers un assainissement individuel autonome et évacuées conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des nouvelles constructions devront être infiltrées sur la parcelle.

A 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

CHAPITRE I ZONE AGRICOLE (ZONE A)

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

- 6.1. Les constructions devront être réalisées à au moins 15m de l'axe des routes départementales hors agglomération, et à au moins 4m de l'emprise des autres voies.
- 6.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de l'alignement du domaine public.
- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions devront être implantées à au moins 4m des limites séparatives.
- 7.2. Les nouvelles constructions devront être réalisées à au moins 15m des rives de la Vesle.
- 7.3. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.4. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics : Pas de prescription particulière.

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

- 8.1. Pas de prescription particulière : application du Règlement National d'Urbanisme.
- 8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics : Pas de prescription particulière.

CHAPITRE I ZONE AGRICOLE (ZONE A)

A 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. Pour les constructions liées aux activités agricoles, les équipements publics et les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière. Toutefois, les habitations autorisées dans la zone n'excéderont pas 250m² d'emprise au sol.
- 9.2. Les constructions existantes qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ne peuvent être reconstruites qu'après sinistre et avec une emprise au sol qui n'excédera pas celle de la construction existante.
- 9.3. Pour les constructions à usage d'habitation existantes qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, l'extension de ces dernières ne peut excéder 50m² d'emprise au sol et ne peut être accordée qu'une seule fois après approbation du P.L.U.

A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées dans cette zone ne pourra excéder 9m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 10.2. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- 10.3. Les constructions existantes qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ne peuvent être reconstruites qu'après sinistre et avec une hauteur qui n'excédera pas celle de la construction existante.
- 10.4. Pour les autres constructions et les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

CHAPITRE I ZONE AGRICOLE (ZONE A)

A 11. ASPECT EXTÉRIEUR

Bâtiments et clôtures :

- 11.1. Par leur aspect extérieur, la construction et les clôtures ne devront pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21). Les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) seront enduits.
- 11.2. Les clôtures devront être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences variées et locales.
- 11.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en-dehors des voies publiques.

A13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

- 13.1. Les espaces boisés classés, figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23.
- 13.2. Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales devront être réalisées afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage.
- 13.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

A14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE I ZONE NATURELLE (ZONE N)

Caractère de la zone :

Zone naturelle à protéger qui couvre majoritairement les bords de la Vesle.

Elle comprend cinq secteurs :

- Un secteur Np répondant au caractère proprement dit de la zone et couvrant les bords de la Vesle, des secteurs en ZNIEFF.
- Un secteur Nj correspondant à un secteur de jardins à préserver où les constructions dites légères sont autorisées.
- Un secteur Na correspondant à des secteurs d'habitat isolé.
- Un secteur Ne correspondant au secteur dit de la pâture de Breuil pouvant accueillir des équipements publics communaux et ou intercommunaux de type équipements sportifs, de loisirs...
- Un secteur Nf correspondant au secteur dit de l'ancienne briqueterie, ancien secteur industriel en friche.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel : Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide doit être soumis à autorisation ou à déclaration, au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R214-1 du Code de l'environnement, en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement.

N 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- 1.1. Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 1.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.3. Les terrains de camping, les terrains de caravanes, le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Les constructions ou installations de toute nature y compris les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article N 2.
- 1.6. Les travaux, installations et aménagements, sauf ceux mentionnés à l'article N 2.
- 1.7. Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux activités agri viticoles.
- 1.8. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12m de haut.

Dans le secteur Np :

- 1.9. Toute nouvelle construction et/ou installation dans une bande de 2 mètres au Sud et 4 mètres au Nord de la canalisation gaz de Witry Les Reims vers Fismes. (voir documents Annexes et plan des Servitudes d'Utilité Publiques).

V-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLE ET FORESTIERE

CHAPITRE I ZONE NATURELLE (ZONE N)

N 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article N 13).

Dans les secteurs Na, Ne

- 2.1 Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux et les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils leurs sont liés, et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones d'habitat.
- 2.2. Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou au traitement des eaux.

Dans l'ensemble de la zone

- 2.3. Les Ouvrages Techniques s'ils sont Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) sauf ceux mentionnés à l'article N 1.
- 2.4. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250 m de l'emprise de la RN31 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- 2.5. Les constructions ou la réalisation des équipements s'ils sont nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire est autorisée.

Dans le secteur Na

- 2.6. Les constructions et extensions à usage d'habitation et/ou liées à l'hébergement hôtelier.
- 2.7. La reconstruction à l'identique et après sinistre des constructions existantes.

Dans le secteur Nj :

- 2.8. Les constructions directement liées au jardinage.
- 2.9. Les constructions, installations et aménagements de type aires de jeux et de sport.

Dans le secteur Ne :

- 2.10. Les constructions, installations et aménagements de type équipements sportifs et/ou de loisirs
- 2.11 Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux.

Dans le secteur Nf :

- 2.12. Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires à la remise en bon état environnemental du site.

CHAPITRE I ZONE NATURELLE (ZONE N)

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

N 3. ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans tous les cas, ces accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite de la voie.

Les accès directs à la RN31 sont interdits.

N 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pas de prescription particulière.

N 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

CHAPITRE I ZONE NATURELLE (ZONE N)

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

Dans le secteur Np

- 6.1. Les constructions devront être réalisées à plus de 15m de l'axe des routes départementales hors agglomération, et à au moins 4m de l'emprise des autres voies.

Dans le secteur Nj, Na et Ne

- 6.2. Les constructions devront être réalisées soit en limite soit à 2mètres de l'emprise des voies.

Dans l'ensemble de la zone

- 6.3. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de l'alignement du domaine public.
- 6.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur Np

- 7.1. Les constructions devront être implantées à au moins 4m des limites séparatives.
- 7.2. Les nouvelles constructions devront être réalisées à au moins 15m des rives de la Vesle, et à au moins 2 mètres au Sud et 4 mètres au Nord de la canalisation gaz de Witry Les Reims vers Fismes.

Dans le secteur Nj, Na et Ne

- 7.3. Les nouvelles constructions devront être implantées soit en limite soit à au moins 2mètres des limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone

- 7.4. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics : Pas de prescription particulière.
- 7.5. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

V-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLE ET FORESTIERE

CHAPITRE I ZONE NATURELLE (ZONE N)

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

8.1. Pas de prescription particulière.

N 9. EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Na :

9.1. L'emprise au sol des extensions et/ou annexes et dépendances ne peut excéder 50% de l'emprise au sol des constructions existantes. Cette emprise ne peut être atteinte qu'une seule fois après approbation du PLU.

Dans le secteur Nj :

9.2. Il n'y aura qu'un abri de jardin par lot.

9.3. L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 6m².

Dans le secteur Np :

9.4. Pas de prescription particulière.

N 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Na :

10.1. Pas de prescription particulière. Toutefois, dans le cas de reconstruction de construction existante, elle ne peut être reconstruite qu'après sinistre et avec une hauteur qui n'excédera pas celle de la construction existante.

Dans le secteur Nj :

10.2. La hauteur des constructions autorisées dans ce secteur ne pourra excéder 2,50m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur Np :

10.3. Pas de prescription particulière.

N 11. ASPECT EXTÉRIEUR

Bâtiments et clôtures :

Par leur aspect extérieur, la construction et les clôtures ne devront pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).

11.1. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. L'emploi en façade de bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit même pour la création de dépôt temporaire.

11.2. Les bardages industriels ondulés sont interdits.

N 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en-dehors des voies publiques.

N13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

13.1. Les espaces boisés classés, figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23.

Dans le secteur Na :

13.2. Les constructions autorisées dans ce secteur devront être accompagnées de plantations arbustives d'essences variées et locales afin de favoriser leur insertion paysagère.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

N14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

V-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLE ET FORESTIERE

CHAPITRE I ZONE NATURELLE (ZONE N)

AGENCE RÉGION DE
D'URBANISME REIMS
Développement & Prospective

081

