

Commune de Jâlons

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

"Vu pour être annexé à la délibération du 11/07/2005 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision."



Fait à Jâlons,
Le Maire,

ARRETE LE : 21/05/2004
APPROUVE LE : 11/07/2005



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

SOMMAIRE

TITRE I.....	3
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL.....	3
III. DISPOSITIONS DIVERSES.....	4
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
V. ADAPTATIONS MINEURES.....	6
TITRE II.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES	7
AUX ZONES URBAINES (U).....	7
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....</i>	<i>7</i>
TITRE III.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES	13
AUX ZONES A URBANISER (AU).....	13
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....</i>	<i>13</i>
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY.....</i>	<i>19</i>
TITRE IV.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES	23
AUX ZONES AGRICOLES (A).....	23
TITRE V.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES	27
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	27



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Jâlons.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

Article L 111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétente ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

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

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

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

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

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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

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

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

III. DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis au titre de l'article R 443.4 ou de l'article R 443.7, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

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

a) le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones pour les motifs indiqués à l'article R 443.10 à la demande ou après avis du Conseil Municipal

b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

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

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. Les zones urbaines :

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

Le PLU comporte une zone urbaine U et deux secteurs :

- la zone Ua (centre ancien),
- la zone Us (zone d'activité du silo)

2. Les zones à urbaniser : `

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte :

- 5 zones à urbaniser AU destinées à l'habitat mixé à certaines activités
- 1 zone AUY à vocation économique.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

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

La zone N comprend 2 secteurs

- Np destiné à la protection paysagère.
- Nj réservé aux jardins.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement),
- des Emplacements Réservés

V. ADAPTATIONS MINEURES

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



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone :

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

A Jâlons, village rural fortement agricole, la zone U est destinée à l'habitat, aux commerces et aux services. Elle intègre aussi les activités agricoles voire artisanales compatibles avec son caractère résidentiel.

La zone U comprend 2 secteurs :

Ua représente le noyau ancien du village et Us la zone strictement réservée à l'activité du silo de Champagne Céréales.

Il existe un périmètre de protection de 25m institué autour des silos de stockage de céréales.

Il existe également une zone de bruit de type I liée à la voie ferrée (300m de part et d'autre de la voie cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001) et une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes départementales (arrête préfectoral du 16 juillet 2004) imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R.430-1 du code de l'urbanisme,

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone U et le secteur Ua, sauf secteur Us

- les constructions d'entrepôt autres qu'agricoles,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- le stationnement de caravanes hors terrains aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- le stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

Dans le seul secteur Us :

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone U et le secteur Ua (sauf secteur Us) :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service et les constructions à usage d'exploitation agricoles à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruits, trépidations, odeurs...) et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le seul secteur Us :

- les constructions et installations classées ou non strictement liées à l'activité du silo 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.

Ces constructions doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 (réglementant la RD3) et par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées aux plans au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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

- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'emprise minimale de l'accès est fixée à 4 mètres pour 2 logements et 5 mètres à partir de 3.

Voirie :

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

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

- les voies nouvelles, de plus de 30m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.

Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le branchement est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement non collectif devra figurer au permis de construire.

- l'évacuation des eaux industrielles et des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les parcelles résultant de division ou de partage, la superficie minimale exigée pour la construction d'une habitation est de 300m².

Pour les autres parcelles, il n'y a pas de superficie minimale exigée.

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

Dans la zone U sauf secteur Ua :

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'axe des voies.

Dans le seul secteur Ua (centre ancien) :

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'axe des voies.

Lorsque la construction est en recul ou en partie à l'alignement, la continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article U 11.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre. L'implantation est libre.

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

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives, la construction devra observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres. L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre. L'implantation est libre.

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

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le seul secteur Ua (centre ancien) :

Quand la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants (appartenant ou non à une même propriété), sa hauteur (mesurée au faîtage du toit de la façade principale donnant sur la rue) doit être comprise entre celles des bâtiments existants.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

La hauteur des édifices publics n'est pas soumise aux dispositions de cet article.

Dans la zone U sauf secteur Ua:

La hauteur des habitations ne peut excéder un maximum de 8 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

La hauteur des hangars est fixée à 11 mètres au faîtage.

Pour les constructions ne respectant pas ces règles, l'extension de l'existant ou la reconstruction après sinistre sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux silos agricoles dans le secteur Us et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. La hauteur est libre.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

1) Pour les constructions autres qu'agricoles et artisanales

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

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

Façades

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

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques bruts...
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Les modifications de façades seront acceptées à condition de respecter la composition de la façade (alignement des ouvertures), la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage ou de grange et vitrines exclues) doivent être plus hautes que larges et respecter le rythme et les proportions des percements existants.

L'utilisation du carreau de verre est interdite en façade principale.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente identique à la pente des toitures environnantes, cette pente devant être comprise entre 22° et 45°. Les pans coupés ou croupes sont admis.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les toit-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions.

Toutes les toitures seront en tuile ou en ardoise ou tout autre matériau imitant la tuile ou l'ardoise.

Les couvertures en bardage sont autorisées sous condition d'imiter la tuile (tôle-tuile).

Clôtures

La hauteur de clôture est limitée à 1,8 m.

La clôture sur rue sera constituée

- soit par un élément maçonné,
- soit par une grille,
- soit par un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

2) Pour les seules constructions agricoles et artisanales

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques bruts...

Le traitement des façades des bâtiments doit s'harmoniser avec les murs des constructions voisines.

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente identique à la pente des toitures environnantes. Les pans coupés ou croupes sont admis.

Toutes les toitures seront en tuile rouge ou tout autre matériau imitant la tuile : ainsi les couvertures en bardage sont autorisées sous condition d'imiter la tuile (tôle-tuile).

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé 2 places de stationnement par logement dans le domaine privé.

Au titre de l'article L.421.3, il n'est exigé, au maximum, qu'une place de stationnement par logement social locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement devra réserver à l'ensemble des futurs occupants 10% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces pourront être utilisées comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

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

N'est pas réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Jâlons, possède plusieurs zones AU à vocation mixte commerce, service, habitat et agricole.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Dans tous les cas, l'opération devra être compatible avec le document 'Orientations d'Aménagement » qui complète le PADD.

Il existe également une zone de bruit de type I liée à la voie ferrée (300m de part et d'autre de la voie cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001) et une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes départementales (arrêté préfectoral du 16 juillet 2004) imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme,

ARTICLE AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions d'entrepôt autres qu'agricoles,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- le stationnement de caravanes hors terrains aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- le stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.
- les affouillements et exhaussements des sols,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières.

ARTICLE AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec le document « orientations d'aménagement »,
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement retenues,
- Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service et les constructions à usage d'exploitation agricoles à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient (bruits, trépidations, odeurs...) 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.

Ces constructions doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 (réglementant la RD3) et par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées aux plans au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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

- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'emprise minimale de l'accès est fixée à 5 mètres minimum.

Voirie :

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

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

- les voies nouvelles, de plus de 30m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.

Pour toute nouvelle construction, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public

(activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le branchement est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement non collectif devra figurer au permis de construire.

- l'évacuation des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Autres réseaux :

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

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale exigée pour la construction d'une habitation est de 600m² afin de respecter la typologie propre aux zones récentes d'habitat existantes et de tenir compte des contraintes liées à la mise en place du système d'assainissement non collectif.

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

Les constructions doivent être implantés en retrait en observant un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'axe des voies (RN, RD, voies communale ou d'association foncière).

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

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives, la construction devra observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faitage avec un minimum de 3 mètres.

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

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur pour les maisons d'habitation ne peut excéder un maximum de 8 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

Les bâtiments agricoles et les hangars, la hauteur ne peut excéder un maximum de 11 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

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

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

1) Pour les constructions autres qu'agricoles et artisanales

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région (les maisons de bois ou chalets sont interdits).

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

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

Façades

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

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les bardages plastiques et métalliques bruts...
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

Ouvertures (façade et toiture)

L'utilisation du carreau de verre est interdite en façade principale.

Les chiens-assis ou fenêtres rampantes sont interdits ; néanmoins les lucarnes et les velux sont autorisés.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants. Leur pente devant être comprise entre 22° et 45°. Les pans coupés ou croupes sont admis.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les toit-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrière des constructions.

Toutes les toitures seront en tuile ou tout autre matériau imitant la tuile.
Les couvertures en bardage sont autorisées sous condition d'imiter la tuile (tôle-tuile).

Clôtures

La hauteur de clôture est limitée à 1,8 m.

La clôture sur rue sera constituée

- soit par un élément maçonné,
- soit par une grille,
- soit par un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

2) Pour les seules constructions agricoles et artisanales

- les toitures terrasses sont interdites,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, bardages métalliques bruts, plaques de fibre-ciment grises sont interdits.
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Au titre de l'article L.421.3, il n'est exigé, au maximum, qu'une place de stationnement par logement social locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement devra réserver à l'ensemble des futurs occupants 10% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces pourront être utilisées comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

Un accompagnement végétal (essences locales de préférence) devra accompagner les constructions agricoles.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

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

La zone AUY est une zone réservée à l'accueil des établissements industriels, artisanaux, commerciaux, de bureaux et de services.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. dans tous les cas, l'opération devra être compatible avec le document 'Orientations d'Aménagement » qui complète le PADD.

La zone AUY située à l'entrée de Jâlons, en direction de Châlons-en-Champagne est concernée par les dispositions de l'article L.111.1.4 (entrée de ville) du code l'urbanisme, la commune étant traversée par la RD3 classée à grande circulation. L'étude « entrée de ville » réalisée permet de lever l'insconstructibilité générée par l'application de l'article L111.1.4.

Il existe également une zone de bruit de type I liée à la voie ferrée (300m de part et d'autre de la voie cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001) et une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes départementales (arrête préfectoral du 16 juillet 2004) imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L.441-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations, sauf celles visées à l'article AUY2,
- les dépôts de véhicules,
- les exploitations agricoles,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les constructions et les installations classées liées à l'activité agricole sauf agro-industrielles,
- les habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

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

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

- qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec le document « orientations d'aménagement »,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés, de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement retenues, Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement 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.

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et que leur construction soit postérieure au bâtiment d'activité.

Ces constructions doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 (réglementant la RD3) et par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées aux plans au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

ARTICLE AUY 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

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

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

- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

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

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

- les voies nouvelles auront une emprise minimale de 10 mètres.

ARTICLE AUY 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.
Pour toute nouvelle construction, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction.
Le branchement est à la charge du constructeur.
En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.
- l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme aux normes en vigueur.
- eaux usées industrielles : toute construction ou installation doit être desservie par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles. Si nécessaire, ces eaux résiduaires seront rendues compatibles par pré-traitement avec les caractéristiques du réseau. A défaut de branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome d'assainissement est admis, sous réserve de son agrément par les autorités compétentes.
- eaux pluviales : en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Autres réseaux :

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

ARTICLE AUY 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies ou en observant un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'axe de la voie de desserte interne et 12m par rapport à l'axe de la RD3.

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

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

Les bâtiments doivent être implantés en limite ou en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre. L'implantation est libre.

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

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUY 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur pour les maisons d'habitation ne peut excéder un maximum de 8 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments d'activité, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AUY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés par leur nature à être recouverts ainsi que les matériaux qui par leur matière et leur couleur porteraient atteinte à l'unité architecturale et à la qualité des sites.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 3 mètres.

ARTICLE AUY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules ainsi que le chargement des véhicules doit être prévu et assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone :

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités du type cueillette (commerce) et du type gîte, camping à la ferme, ferme auberge...(agro-tourisme).

La zone A située à l'entrée de Jâlons, en direction de Châlons-en-Champagne est concernée par les dispositions de l'article L.111.1.4 (entrée de ville) du code l'urbanisme, la commune étant traversée par la RD3 classée à grande circulation.

Ces constructions doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 (réglementant la RD3) et par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées aux plans au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, figurant au plan.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions d'habitations sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerce sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de bureau sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration sauf celles visées à l'article 2,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt et hangars sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées à l'article 2,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme, sauf ceux visés à l'article 2,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- le stationnement de caravanes,

- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

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

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement liées à une activité agricole sous réserve d'être construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole pré-existante,
- l'aménagement, l'extension et/ou la reconstruction à l'identique après sinistre des habitations existantes à condition que les bâtiments soient liés à l'activité agricole,
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole,
- les entrepôts et hangars à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole,
- l'extension et/ou la reconstruction à l'identique des habitations existantes,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation des zones U et AU.
- les terrains de camping à conditions d'être liés aux activités agro-touristiques,
- les constructions, ouvrages et installations (classées ou non) nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone.

Ces constructions doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 (réglementant la RD3) et par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées aux plans au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

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 un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le branchement est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies.

Ce retrait est mesuré à partir de l'axe des voies et doit se situer au moins à :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes nationales ou départementales
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales et des chemins d'association foncière.

L'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles est admise.

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

Néanmoins, pour les constructions non exemptées par l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, un recul de 75m de part et d'autre de la RD3 devra être observé.

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

Les bâtiments doivent être implantés en limite ou en observant un recul qui doit être au moins égal à la moitié de la hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 5 mètres.

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

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 8 mètres au faîtage de la toiture.

Cet article ne s'applique pas aux hangars agricoles aux installations liées à l'exploitation du sol et du sous-sol, aux aérogénérateurs et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes et s'intégrer le mieux possible au paysage.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mêmes prescriptions que l'article UA 11.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

Un accompagnement végétal (essences locales de préférence) devra accompagner les constructions agricoles.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

L'ensemble de la zone N admet l'exploitation des carrières.

La zone N est concernée par les dispositions de l'article L.111.1.4 (entrée de ville) du code l'urbanisme, la commune étant traversée par la RD3 classée à grande circulation.

Il existe également une zone de bruit de type I liée à la voie ferrée (300m de part et d'autre de la voie cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001) et une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes départementales (arrête préfectoral du 16 juillet 2004) imposant des dispositions acoustiques spécifiques aux différentes constructions.

Il existe 2 secteurs :

Nj destiné aux jardins.

Np zone naturelle de protection du paysage

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles liées à l'ouverture et l'exploitation de carrières/gravières.
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,

- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs.

Sont en outre interdits dans les secteurs Nj et Np :

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

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

Dans l'ensemble de la zone sauf secteur Np :

- L'aménagement, l'extension des constructions existantes à condition de se limiter à une surface maximale de 20m² d'emprise au sol et la reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les ouvrages techniques ou publics à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Ces constructions doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 (réglementant la RD3) et par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées aux plans au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

Dans le seul secteur Nj ne sont admises que :

- les abris de jardin d'une surface maximale de 9 mètres carrés.

ARTICLES N 3 à N 5

Ne sont pas réglementés.

ARTICLE N 6 à N 7

Application du RNU

ARTICLE N 8 et N 9 :

Ne sont pas réglementés.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au faîtage de la toiture.

L'ensemble de ces dispositions au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre. L'implantation est libre.

Cet article ne s'applique pas aux installations (classées ou non) liées à l'exploitation du sol et du sous-sol, aux aérogénérateurs et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, la couleur des enduits et des peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes et s'intégrer le mieux possible au paysage.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

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

COS de 0,4

