

Commune de Mardeuil

REGLEMENT D'URBANISME



SOUS-PRÉFECTURE
- 5 OCT. 2010
D'ÉPERNAY

Vu pour être annexé à la délibération en date du 25 juin 2010
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme .

A Mardeuil, le

Le Maire, Pierre MARTINET

20 SEP. 2010



P.L.U.

Approuvé le :
13 juin 2008

Modifié le :

SOMMAIRE

TITRE I : 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. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
IV. ADAPTATIONS MINEURES.....	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	19
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUF	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU Y	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU Y	41
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	45
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	51

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 Mardeuil.

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 : R. 111.2, R. 111.4, R. 111.15 et R. 111.21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R. 111.2

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

Concernant les éoliennes, au titre de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme par réciprocité, aucune construction d'habitations, d'établissements sensibles futurs (tels que : établissements sanitaires, établissements recevant du public, etc ...) ne pourra venir s'implanter à moins de 500 m des éoliennes ou une distance supérieure si l'étude d'impact en a défini la nécessité, après installation des éoliennes (réalisation d'une étude en condition réelle de fonctionnement).

Article R. 111.4

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

Article R. 111.15

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

Article R. 111-21

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

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le 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.

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, les orientations d'aménagement 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.

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. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

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.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

IV. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme
, introduit par la loi SRU 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
avoisinentes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-5) : Les zones urbaines sont dites U.

Peuvent être classés en zone urbaine 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.

C'est le noyau historique de Mardeuil qui offre une morphologie et une architecture caractéristiques (tissu dense / habitations mitoyennes).

Cette zone peut accueillir des services, des activités commerciales, artisanales et agricoles compatibles avec son caractère résidentiel.

Il existe également une zone de bruit liée à la voie ferrée (300m de part et d'autre de la voie cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001) imposant des dispositions acoustiques spécifiques aux différentes constructions.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.
- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire.

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage de commerce et de service sauf celles visées à l'article 2,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation sauf celles visées à l'article 2,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions agricoles/viticoles sauf celles visées à l'article 2,
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf ceux visés à l'article 2,
- Les élevages et leurs bâtiments,

- Les silos,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les dancings et discothèques,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Les terrains de camping et de caravanning visés par le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs dont les mobile-homes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

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

Les constructions à usage artisanal, commercial et de service, agricole/viticole ou leur extension à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

L'aménagement/l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation existantes à condition qu'elles n'engendrent aucun nouveau périmètre de protection et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent aucun périmètre de protection et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitations ou nécessaire au stockage du carburant destiné au matériel agricole.

ARTICLE UA 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. 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.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

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

- 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 pétitionnaire 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 est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

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, d'activités artisanales, commerciales, de services et agricoles/viticoles, 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 le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire 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 sauf dans le cas d'un réseau unitaire existant.

Réseaux secs :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'effacement de ces réseaux.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les façades des constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait par rapport aux différentes limites.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction devra observer un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la même rue.

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

Néanmoins, quand la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants (appartenant ou non à une même propriété), sa hauteur (mesurée à l'égout de la façade principale donnant sur la rue) doit être comprise entre celles des bâtiments existants.

Dans le cas d'un bâtiment implanté en limite séparative, la hauteur maximale des points de cette construction mesurée en limite séparative est fixée à 6m au faîtage (les cheminées ne sont pas prises en compte) sauf constructions mitoyennes.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est calculée en fonction de la cote moyenne du terrain naturel environnant la construction.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf en cas de reconstruction à l'identique.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions existantes qui ne respectent pas ces normes ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- aux édifices publics (mairie, église,...).

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet 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.

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité ;
- les façades aveugles et unies de bâtiments d'activité sont interdites. Elles doivent comporter des éléments d'architecture (baies, chaînage, corniches ou autres) qui rappellent le rythme des constructions à usage d'habitation de la rue ou de la zone où elles sont situées ;
- les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.
- toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Tous les dispositifs énergétiques sont autorisés.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, la rénovation et/ou la création de logements dans de l'ancien, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement dans le domaine privé.

Au titre du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-5) : Les zones urbaines sont dites U.

Peuvent être classés en zone urbaine 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.

Cette zone correspond aux secteurs de développement récent ainsi qu'aux terrains viabilisés offrant des possibilités de constructions au coup par coup. La zone UB de Mardeuil située en périphérie du centre ancien du village est destinée à l'habitat (individuel ou collectif), mais pourra accueillir, sous conditions particulières, commerces, services et artisans.

Il existe également une zone de bruit liée à la voie ferrée et une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes nationales, de part et d'autre de la RD3 – ex RN3 (cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001), imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.
- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage de commerce et de service sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article 2,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation sauf celles visées à l'article 2,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à déclaration sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions agricoles/viticoles sauf celles visées à l'article 2,
- Les dancings et discothèques,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf ceux visés à l'article 2,
- Les élevages et leurs bâtiments,
- Les silos,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,

- Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés visés par le code de l'urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravanning visés par le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme.

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

Les constructions admises dans la zone doivent être conformes aux normes acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées et les routes nationales, RD3-ex RN3) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

Les constructions à usage artisanal, commercial et de service, agricole/viticole ou leur extension à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

L'aménagement/l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation existantes à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration et les constructions à usage d'exploitation agricole/viticole à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitations ou nécessaire au stockage du carburant destiné au matériel agricole.

ARTICLE UB 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.

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 m d'emprise pour les voies à double sens,
- au minimum 4 m pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 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 pétitionnaire.

- 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 pétitionnaire 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 est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

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

- l'évacuation des eaux industrielles, d'activités artisanales, commerciales, de services et agricoles/viticoles 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 le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Réseaux secs :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'effacement de ces réseaux.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les façades des constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait par rapport aux différentes limites.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction devra observer un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'ilôt de propriété.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas d'un bâtiment implanté en limite séparative, la hauteur maximale des points de cette construction mesurée en limite séparative est fixée à 6m au faîtage (les cheminées ne sont pas prises en compte) sauf constructions mitoyennes.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est calculée en fonction de la cote moyenne du terrain naturel environnant la construction.

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

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet 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.

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.
- les façades aveugles et unies de bâtiments d'activité sont interdites. Elles doivent comporter des éléments d'architecture (baies, chaînage, corniches ou autres) qui rappellent le rythme des constructions à usage d'habitation de la rue ou de la zone où elles sont situées.
- les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.
- toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Tous les dispositifs énergétiques sont autorisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, la rénovation et/ou la création de logements dans de l'ancien, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement dans le domaine privé.

Au titre de l'article L. 421-3 du code l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS est fixé à 0,6 pour les constructions d'habitation. Il est de 0,7 pour les autres constructions comportant une surface à usage agricole, industriel, artisanal ou commercial.

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments d'équipements publics, ni pour les bâtiments d'équipements collectifs scolaires, socio-culturels ou sanitaires, hospitaliers, et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-5) : Les zones urbaines sont dites U.

Peuvent être classés en zone urbaine 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.

La zone UF est une zone à vocation d'activités qui correspond à la zone industrielle de Mardeuil.

Elle peut accueillir des activités industrielles ainsi que des activités artisanales, vini-viticoles, commerciales, de services... (bureaux, ateliers, entrepôts...).

Il existe également une zone de bruit liée à la voie ferrée et une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes nationales, de part et d'autre de la RD3 – ex RN3 (cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001), imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.
- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire.

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées en article 2,
- les équipements publics et collectifs,
- les élevages agricoles,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées par le code de l'urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions admises dans la zone doivent être conformes aux normes acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées et les routes nationales, RD3-ex RN3) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.
- les constructions à usage d'habitation de SHON (surface hors œuvre nette) maximale de 120 m² 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, qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité et que leur affectation n'évolue pas dans le temps.
- La construction et l'extension de dépendances non accolées à l'habitation, dans la limite maximale de 30 m² de SHOB (Surface Hors Œuvre Brute).

ARTICLE UF 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.

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.

ARTICLE UF 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 pétitionnaire.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
Toute consommation exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Assainissement :

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

- l'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme aux normes en vigueur. Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système d'épuration individuel. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet.

- eaux pluviales : le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés (dont infiltration, puisards et réseau collecteur dans la limite de sa capacité au jour de l'obtention du permis de construire) permettant l'évacuation des eaux pluviales. Les eaux pluviales de ruissellement des parkings doivent être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnées à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

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

Réseaux secs :

Les constructions doivent être dotées de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés.

ARTICLE UF 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de parcelle le long des voiries principales et secondaires.

Par rapport à l'emprise de la voie SNCF, l'implantation est libre.

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

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

Les constructions peuvent observer tous les types d'implantations sauf d'une limite latérale à l'autre.

L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite est autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, notamment par l'édification de mur(s) coupe-feu.

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

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet 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.

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité,
- Lorsqu'une clôture est établie, elle doit être constituée de haies vives doublées ou non de grillage. Des dispositifs opaques sont admis pour répondre à des impératifs de sécurité.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Pour chaque entreprise et quelles que soient l'extension de ses bâtiments et l'évolution de son activité, il devra être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement pour les véhicules de livraison, d'expédition et de service ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces résiduels :

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

Les bandes de recul définies par le règlement devront être engazonnées.

Les espaces libres à l'intérieur de la parcelle devront être engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement :

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal (arbres / engazonnement).

Les aires de stockage :

Les dépôts et les aires de stockage seront situés dans la partie la moins visible des lots et isolés par un écran végétal ou des clôtures.

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUF

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les Orientations d'Aménagement (facultatives) et le règlement définissent les conditions d'aménagement 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 PADD et le règlement = 1AU dans le PLU.

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 les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU = 2AU dans le PLU.

La zone 1AUF est une zone à vocation d'activités qui correspond à l'extension de la zone industrielle actuelle de Mardeuil.

Elle peut accueillir des activités industrielles ainsi que des activités artisanales, vini-viticoles, commerciales, de services... (bureaux, ateliers, entrepôts...).

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.

Il existe également une zone de bruit liée à la voie ferrée et une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes nationales, de part et d'autre de la RD3 – ex RN3 (cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001), imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.
- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire.

ARTICLE 1AUF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées en article 2,

- les équipements publics et collectifs,
- les élevages agricoles,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées par le code de l'urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les constructions admises dans la zone doivent être conformes aux normes acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées et les routes nationales, RD3-ex RN3) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

ARTICLE 1AUF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont admises à condition :

- qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés,

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles.

Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

- les constructions à usage d'habitation de SHON (surface hors œuvre nette) maximale de 120 m² 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, qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité et que leur affectation n'évolue pas dans le temps.

- la construction et l'extension de dépendances non accolées à l'habitation, dans la limite maximale de 30 m² de SHOB.

Les constructions implantées dans la zone de bruit portées sur le plan au 1/2000^{ème} doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées).

ARTICLE 1AUF 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.

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 à double sens de circulation devront avoir au minimum 12 mètres d'emprise (voie de circulation de 7m, 1 trottoir de 1,40m de large d'un côté ; stationnement latéral à la voie, de 2,5m de large, avec trottoir de 1,10m du côté opposé).

- les voies nouvelles à sens unique devront avoir au minimum 8,5 mètres d'emprise (voie de circulation de 3,5m, 1 trottoir de 1,40m de large d'un côté ; stationnement latéral à la voie, de 2,5 m de large, avec trottoir de 1,10m du côté opposé).

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

ARTICLE 1AUF 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 pétitionnaire.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Toute consommation exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Assainissement :

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

- l'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme aux normes en vigueur. Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système d'épuration individuel. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet.

- eaux pluviales : le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés (dont infiltration, puisards et réseau collecteur dans la limite de sa capacité au jour de l'obtention du permis de construire) permettant l'évacuation des eaux pluviales.

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

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnées à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Réseaux secs :

Les constructions doivent être dotées 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 1AUF 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de parcelle le long des voiries principales et secondaires.

Concernant l'emprise de la voie SNCF, l'implantation est libre.

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

ARTICLE 1AUF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent observer tous les types d'implantations sauf d'une limite latérale à l'autre.

L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite est autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, notamment par l'édification de mur(s) coupe-feu.

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

ARTICLE 1AUF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUF 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 1AUF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUF 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet 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.

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité,
- Lorsqu'une clôture est établie, elle doit être constituée de haies vives doublées ou non de grillage. Des dispositifs opaques sont admis pour répondre à des impératifs de sécurité.

ARTICLE 1AUF 12 : STATIONNEMENT

Pour chaque entreprise, il devra être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement pour les véhicules de livraison, d'expédition et de service ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1AUF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, les plantations seront des essences locales.

Espaces résiduels :

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

Les bandes de recul définies par le règlement devront être végétalisées.

Les espaces libres à l'intérieur de la parcelle devront être engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement :

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal (arbres / engazonnement).

Les aires de stockage :

Les dépôts et les aires de stockage seront situés dans la partie la moins visible des lots et isolés par un écran végétal ou des clôtures.

ARTICLE 1AUF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement 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 les Orientations d'Aménagement (facultatives) et le règlement = 1AU dans le PLU.

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 les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU = 2AU dans le PLU.

La zone 1AUY est une zone mixte à vocation artisanale, commerciale et agricole-viticole.

Il existe également une zone de bruit liée à la RD3 – ex RN3 (cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001), imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.
- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire.

ARTICLE 1AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées en article 2,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation sauf celles agricoles et viticoles,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées par le code de l'urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 1AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont admises à condition :

- qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés,

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles.

Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

- les constructions à usage d'habitation de SHON (surface hors œuvre nette) maximale de 120 m² 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, qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité et que leur affectation n'évolue pas dans le temps.

- la construction et l'extension de dépendances non accolées à l'habitation, dans la limite maximale de 30 m² de SHOB.

Les constructions implantées dans la zone de bruit portées sur le plan au 1/2000^{ème} doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les routes nationales, RD3-ex RN3).

ARTICLE 1AUY 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 directs et sorties individuelles sur la RD401 sont interdits.

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.

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

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

ARTICLE 1AUY 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 pétitionnaire.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Toute consommation exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Assainissement :

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

- l'évacuation des eaux usées et résiduares dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme aux normes en vigueur. Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système d'épuration individuel. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet.

- eaux pluviales : le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés (dont infiltration, puisards et réseau collecteur dans la limite de sa capacité au jour de l'obtention du permis de construire) permettant l'évacuation des eaux pluviales.

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

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduares et être subordonnées à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Autres réseaux :

Les constructions doivent être dotées 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 1AU5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à la limite de parcelle le long des voiries internes,
- 10 mètres par rapport à la limite de parcelle le long de la RD401.
-

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

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent observer tous les types d'implantations sauf d'une limite latérale à l'autre.

L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite est autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, notamment par l'édification de mur(s) coupe-feu.

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

ARTICLE 1AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUY 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la parcelle.

ARTICLE 1AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 10m au faîtage. Elle peut toutefois être dépassée en cas d'impératifs techniques.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est calculée en fonction de la cote moyenne du terrain naturel environnant la construction.

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

ARTICLE 1AUY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de la construction.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings,...
- les couleurs vives 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.

ARTICLE 1AUY 12 : STATIONNEMENT

Pour chaque entreprise, il devra être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement pour les véhicules de livraison, d'expédition et de service ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces résiduels :

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

Les bandes de recul définies par le règlement devront être engazonnées.

Les espaces libres à l'intérieur de la parcelle devront être engazonnés et plantés.

Les aires de stockage :

Les dépôts et les aires de stockage seront situés dans la partie la moins visible des lots et isolés par un écran végétal et des clôtures.

Les terrains implantés le long de la RD401 et de la RD3 seront bordés par une bande paysagère à créer de 2 mètres minimum de hauteur et d'une largeur de base minimum de 10 mètres (cf. plantations à créer plan n°2) destinée à créer un écran végétal.

ARTICLE 1AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement 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 PADD et le règlement = 1AU dans le PLU.

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 les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU = 2AU dans le PLU.

La zone située à l'entrée Est de Mardeuil constitue une réserve foncière à vocation d'habitat.

Il existe une zone de bruit liée à la RD3 – ex RN3 (cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001), imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite sauf celles visées à l'article 2.

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

Ne sont autorisées que les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales (sauf annexes et dépendances) édifiées en bordure de voie publique, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.

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

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU Y

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : *peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement 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 PADD et le règlement = 1AU dans le PLU.

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 les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU = 2AU dans le PLU.

Cette zone 2AU Y constitue une réserve foncière à vocation mixte artisanale, commerciale et agricole-viticole (bureaux, ateliers, entrepôts...).

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 AU Ya est conditionnée au « non reclassement » de ce secteur en zone AOC, avant 2017.

Il existe une zone de bruit liée à la RD3 – ex RN3 (cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001), imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire.

ARTICLE 2AU Y 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite sauf celles visées à l'article 2.

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

Ne sont autorisées que les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

ARTICLE 2AU Y 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales (sauf annexes et dépendances) édifiées en bordure de voie publique, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.

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

ARTICLE 2AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

ARTICLE 2AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUY 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUY 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUY 11 : ASPECT EXTERIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUY 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains implantés le long de la RD401 et de la RD3 seront bordés par une bande paysagère à créer de 2 mètres minimum de hauteur et d'une largeur de base minimum de 10 mètres (cf. plantations à créer plan n°2) destinée à créer un écran végétal.

ARTICLE 2AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone

Définition (article R. 123-7)

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.

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

Il existe un secteur Av qui regroupe les vignes où est seulement autorisée la remise en état des « loges » champenoises.

Il existe une zone de bruit liée à la voie ferrée et une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes nationales, de part et d'autre de la RD3 – ex RN3 (cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001), imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.
- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 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 constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt et hangars autres qu'agricoles et viticoles,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles à vocation agricoles et viticoles, et d'exploitation des ressources énergétiques,

- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés par le code de l'urbanisme, sauf ceux visés à l'article 2,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- le stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées par le code de l'urbanisme.

Dans le secteur Av, toutes les constructions non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

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

Les constructions admises dans la zone doivent être conformes aux normes acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées et les routes nationales, RD3-ex RN3) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

Dans l'ensemble de la zone A sauf secteur Av sont autorisées :

- 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,
- la reconstruction à l'identique après sinistre ou l'aménagement, l'extension des constructions existantes,
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'hôtellerie restauration et les terrains de camping, à condition d'être nécessaires aux activités agro-touristiques (camping à la ferme...),
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation.
- toute construction ou aménagement à condition d'être lié à l'hydraulique des vignobles.

Dans le secteur Av sont autorisées :

- toute construction ou aménagement à condition d'être lié à l'hydraulique des vignobles.
- la reconstruction des loges et fontaines existantes à condition de respecter le style champenois,
- la reconstruction à l'identique après sinistre ou l'aménagement des constructions existantes

ARTICLE A 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.

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.

ARTICLE A 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 qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.
- 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 pétitionnaire 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 est obligatoire, quand il existe, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il fera l'objet d'une demande spécifique.
- l'évacuation des eaux 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 ou l'infiltration des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales, ou l'écoulement dans le réseau collecteur s'il existe.
- les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnées à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

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 avec un recul minimum de :

- 5 mètres mesurés depuis l'alignement des voies communales et chemins ruraux,
- 10 mètres mesurés depuis l'alignement des voies départementales.

Cet article ne s'applique pas :

- aux sentes d'une largeur inférieure à 1,50m
- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

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

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 10 mètres au faîtage de la toiture. Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 12m au faîtage de la toiture. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est calculée en fonction de la cote moyenne du terrain naturel environnant la construction.

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

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet 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.

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité,
- Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur,
- Les couvertures en tôle et en bardage non teintes sont interdites,
- 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 A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un accompagnement végétal devra agrémenter les constructions agricoles.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

(N)

Caractère de la zone

Définition (article R. 123-8) :

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.

A Mardeuil, en plus de la zone N, il existe plusieurs secteurs :

Na : secteur à vocation de sport et loisirs et de plein air, situé en zone inondable du Plan des Surfaces Submersibles et en partie classé en zone A du plan de zonage délimitant les zones exposées aux risques d'inondation et de glissements de terrain dans le secteur d'Epernay (Arrêté préfectoral du 04 décembre 1992),

Nd : future déchetterie,

Ng : aire d'accueil des gens du voyage,

Ni : zone inondable inconstructible, à l'exception des aménagements liés à la voie d'eau, des ouvrages publics ou des projets déclarés d'utilité publique et à condition que la problématique d'inondation ait été étudiée et prise en compte,

Nj : secteur de jardins,

Nr : secteur d'inconstructibilité lié à l'instabilité de terrain,

Ns : secteur lié à la station d'épuration,

Nv : secteur viticole où l'extension des constructions existantes est limitée,

Nw : secteur où n'est admis que l'extension des constructions existantes.

Il existe également une zone de bruit liée à la voie ferrée et une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes nationales, de part et d'autre de la RD3 – ex RN3 (cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001), imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.

- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 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 constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (y compris l'ouverture et l'exploitation des carrières),
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les constructions liées à l'activité agricole, sauf celles visées à l'article 2,
- les habitations légères de loisirs.

Sont parfaitement inconstructibles sauf équipements et installations liées au fonctionnement des services publics :

Nr : terrain instable et inconstructible.

Ni : zone inondable inconstructible. Dans l'emprise de la zone inondable, toute construction, installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou de nature à réduire le champ d'expansion des crues est interdit, à l'exception des aménagements liés à la voie d'eau, des ouvrages publics ou des projets déclarés d'utilité publique et à condition que la problématique d'inondation ait été étudiée et prise en compte,

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

En zone N, seules sont autorisées les constructions ou aménagements liés à l'hydraulique du vignoble et au fonctionnement des services publics.

Les constructions admises dans la zone doivent être conformes aux normes acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées et les routes nationales, RD3-ex RN3) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

Na : secteur à vocation de sport et loisirs de plein air, ne sont autorisés que :

- la reconstruction des bâtiments existants s'ils ont été détruits par un sinistre, sauf en cas de sinistre provoqué par les inondations pour le secteur classé en zone A du plan de zonage délimitant des zones exposées aux risques d'inondation et de glissements de terrain dans le secteur d'Epernay (arrêté préfectoral du 04 décembre 1992)
- l'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que la SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) de l'ensemble ne dépasse pas 120 m²,
- la construction et l'extension de dépendances existantes ou construites postérieurement à l'habitation principale, sans y être accolées, à condition que la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) de l'ensemble ne dépasse pas 30 m²,
- les aires des sports de plein air ainsi que les locaux et les installations nécessaires à leur

fonctionnement,

- dans l'emprise de la zone inondable, toute construction, installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou de nature à réduire le champ d'expansion des crues est interdit, à l'exception des aménagements liés à la voie d'eau, des ouvrages publics ou des projets déclarés d'utilité publique et à condition que la problématique d'inondation ait été étudiée et prise en compte.

Nd : future déchetterie

- ne sont autorisées que les installations et constructions liées au fonctionnement de la déchetterie,
- dans l'emprise de la zone inondable, toute construction, installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou de nature à réduire le champ d'expansion des crues est interdit, à l'exception des aménagements liés à la voie d'eau, des ouvrages publics ou des projets déclarés d'utilité publique et à condition que la problématique d'inondation ait été étudiée et prise en compte.

Ng : aire d'accueil des gens du voyage

- ne sont autorisées que les installations et constructions liées à l'accueil des gens du voyage.
- dans l'emprise de la zone inondable, toute construction, installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou de nature à réduire le champ d'expansion des crues est interdit, à l'exception des aménagements liés à la voie d'eau, des ouvrages publics ou des projets déclarés d'utilité publique et à condition que la problématique d'inondation ait été étudiée et prise en compte.

Nj : secteur de jardins

- ne sont autorisées que les abris de jardins d'une surface maximum de 10m².

Ns : station d'épuration

- ne sont autorisées que les installations et constructions liées au fonctionnement de la station.

Nv : secteur viticole, ne sont autorisés que :

- l'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que la SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) de l'ensemble ne dépasse pas 120 m²,
- la construction ou l'extension de 30 m² de dépendances non accolées à l'habitation en une ou plusieurs fois,
- l'extension des constructions à usage agricole dans une emprise au sol maximale de 35% de la surface de l'unité foncière,
- la reconstruction à l'identique après sinistre.

Nw : secteur où ne sont admis que :

- l'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que la SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) de l'ensemble ne dépasse pas 120 m²,
- la construction et l'extension de dépendances existantes ou construites postérieurement à l'habitation principale, sans y être accolées, à condition que la SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute) de l'ensemble ne dépasse pas 30 m²,
- l'extension des constructions à usage agricole dans une emprise au sol maximale de 35% de la surface de l'unité foncière,
- la reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE N 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.

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.

Dans le secteur Na, la desserte de terrains d'activité de sports ou loisirs de plein air, les accès routiers et dessertes doivent être parfaitement sécurisés, conformément aux dispositions de l'article R.111-4.

ARTICLE N 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 qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.
- 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 pétitionnaire 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 est obligatoire, quand il existe, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il fera l'objet d'une demande spécifique.
- l'évacuation des eaux 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 ou l'infiltration des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales, ou l'écoulement dans le réseau collecteur s'il existe.

- les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnées à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de :

- 5 mètres mesurés depuis l'alignement des voies communales et chemins ruraux,
- 10 mètres mesurés depuis l'alignement des voies départementales,

Cet article ne s'applique pas

- aux sentes d'une largeur inférieure à 1,50m,
- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait par rapport aux différentes limites.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction devra observer un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Toutes les constructions doivent observer les unes par rapport aux autres un recul au moins égal à la hauteur maximale de la construction la plus haute.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à :

- 10 m² maximum en secteur Nj,
- 35% de la surface de l'unité foncière pour les constructions agricoles et viticoles en secteur Nv et Nw.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 5 mètres au faîtage dans le secteur Nj,
- 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage agri-viti,
- 10 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Dans le cas d'un bâtiment implanté en limite séparative, la hauteur maximale des points de cette construction mesurée en limite séparative est fixée à 6m au faîtage (les cheminées ne sont pas prises en compte) sauf constructions mitoyennes.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est calculée en fonction de la cote moyenne du terrain naturel environnant la construction.

Cet article ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité ;
- les façades aveugles et unies de bâtiments d'activité sont interdites. Elles doivent comporter des éléments d'architecture (baies, chaînage, corniches ou autres) qui rappellent le rythme des constructions à usage d'habitation de la rue ou de la zone où elles sont situées ;
- les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.
- toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Tous les dispositifs énergétiques sont autorisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant 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 (COS)

Pour les secteurs Na, Nv et et Nw :

Le COS est fixé à 0,6 pour les constructions d'habitation. Il est de 0,7 pour les autres constructions comportant une surface à usage agricole, industriel, artisanal ou commercial.

DÉPARTEMENT DE LA MARNE
COMMUNE DE MARDEUIL



**PROJET DE MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**EXTRAIT DU REGLEMENT
APRES MODIFICATION**

Modification du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2018,
modifiée suite aux remarques du Contrôle de Légalité.

Vu pour être annexé à la délibération du

Approuvant les dispositions de la modification du Plan Local d'Urbanisme,

Fait à MARDEUIL,
Le Maire,

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les Orientations d'Aménagement (facultatives) et le règlement définissent les conditions d'aménagement 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 PADD et le règlement = **1AU** dans le PLU.*

*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 les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU = **2AU** dans le PLU.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU, située en périphérie du centre ancien du village, est destinée à l'habitat (individuel ou collectif), mais pourra accueillir, sous conditions particulières, commerces, services et artisans.

Il existe également une zone de bruit liée à la voie ferrée et une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes nationales, de part et d'autre de la RD3 – ex RN3 (cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001), imposant des dispositions spécifiques aux différentes 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.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.
- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage de commerce et de service sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article 2,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation sauf celles visées à l'article 2,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à déclaration sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions agricoles/viticoles sauf celles visées à l'article 2,
- Les dancings et discothèques,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf ceux visés à l'article 2,
- Les élevages et leurs bâtiments,
- Les silos,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés visés par le code de l'urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravanning visés par le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions admises dans la zone doivent être conformes aux normes acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées et les routes nationales, RD3-ex RN3) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

Les constructions à usage artisanal, commercial et de service, agricole/viticole ou leur extension à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

L'aménagement/l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation existantes à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration et les constructions à usage d'exploitation agricole/viticole à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitations ou nécessaire au stockage du carburant destiné au matériel agricole.

ARTICLE 1AU 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.

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 m d'emprise pour les voies à double sens,
- ☐ au minimum 4 m pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 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 pétitionnaire.

- 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 pétitionnaire 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 est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

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

- l'évacuation des eaux industrielles, d'activités artisanales, commerciales, de services et agricoles/ viticoles 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 le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Réseaux secs :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'effacement de ces réseaux.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait par rapport aux différentes limites.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction devra observer un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas d'un bâtiment implanté en limite séparative, la hauteur maximale des points de cette construction mesurée en limite séparative est fixée à 6m au faîtage (les cheminées ne sont pas prises en compte) sauf constructions mitoyennes.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est calculée en fonction de la cote moyenne du terrain naturel environnant la construction.

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

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet 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.

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.
- les façades aveugles et unies de bâtiments d'activité sont interdites. Elles doivent comporter des éléments d'architecture (baies, chaînage, corniches ou autres) qui rappellent le rythme des constructions à usage d'habitation de la rue ou de la zone où elles sont situées.
- les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.
- toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Tous les dispositifs énergétiques sont autorisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, la rénovation et/ou la création de logements dans de l'ancien, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement dans le domaine privé.

Au titre de l'article L. 421-3 du code l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUF

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les Orientations d'Aménagement (facultatives) et le règlement définissent les conditions d'aménagement 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 PADD et le règlement = **IAU dans le PLU**.*

*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 les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU = **2AU dans le PLU**.*

La zone 1AUF est une zone à vocation d'activités qui correspond à l'extension de la zone industrielle actuelle de Mardeuil.

Elle peut accueillir des activités industrielles ainsi que des activités artisanales, vini-viticoles, commerciales, de services... (bureaux, ateliers, entrepôts...).

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.

Il existe également une zone de bruit liée à la voie ferrée et une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes nationales, de part et d'autre de la RD3 – ex RN3 (cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001), imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.

- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire.

ARTICLE 1AUF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées en article 2,
- les équipements publics et collectifs,
- les élevages agricoles,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées par le code de l'urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les constructions admises dans la zone doivent être conformes aux normes acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées et les routes nationales, RD3-ex RN3) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

ARTICLE 1AUF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont admises à condition :

- qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés,

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles.

Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

- les constructions à usage d'habitation de SHON (surface hors œuvre nette) maximale de 120 m² 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, qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité et que leur affectation n'évolue pas dans le temps.

- la construction et l'extension de dépendances non accolées à l'habitation, dans la limite maximale de 30 m² de SHOB.

Les constructions implantées dans la zone de bruit portées sur le plan au 1/2000^{ème} doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées).

ARTICLE 1AUF 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.

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 à double sens de circulation devront avoir au minimum 12 mètres d'emprise (voie de circulation de 7m, 1 trottoir de 1,40m de large d'un côté ; stationnement latéral à la voie, de 2,5m de large, avec trottoir de 1,10m du côté opposé).
- les voies nouvelles à sens unique devront avoir au minimum 8,5 mètres d'emprise (voie de circulation de 3,5m, 1 trottoir de 1,40m de large d'un côté ; stationnement latéral à la voie, de 2,5 m de large, avec trottoir de 1,10m du côté opposé).

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

ARTICLE 1AUF 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 pétitionnaire.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Toute consommation exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Assainissement :

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

- l'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme aux normes en vigueur. Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système d'épuration individuel. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet.

- eaux pluviales : le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés (dont infiltration, puisards et réseau collecteur dans la limite de sa capacité au jour de l'obtention du permis de construire) permettant l'évacuation des eaux pluviales.

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

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnées à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Réseaux secs :

Les constructions doivent être dotées 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 1AUF 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de parcelle le long des voiries principales et secondaires.

Concernant l'emprise de la voie SNCF, l'implantation est libre.

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

ARTICLE 1AUF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent observer tous les types d'implantations sauf d'une limite latérale à l'autre. L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de 5 mètres. L'implantation en limite est autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, notamment par l'édification de mur(s) coupe-feu.

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

ARTICLE 1AUF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUF 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 1AUF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUF 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet 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.

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité,

Lorsqu'une clôture est établie, elle doit être constituée de haies vives doublées ou non de grillage. Des dispositifs opaques sont admis pour répondre à des impératifs de sécurité.

ARTICLE 1AUF 12 : STATIONNEMENT

Pour chaque entreprise, il devra être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement pour les véhicules de livraison, d'expédition et de service ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1AUF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, les plantations seront des essences

locales. Espaces résiduels :

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

Les bandes de recul définies par le règlement devront être végétalisées.

Les espaces libres à l'intérieur de la parcelle devront être engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement :

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal (arbres / engazonnement).

Les aires de stockage :

Les dépôts et les aires de stockage seront situés dans la partie la moins visible des lots et isolés par un écran végétal ou des clôtures.

ARTICLE 1AUF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement 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 les Orientations d'Aménagement (facultatives) et le règlement = **1AU dans le PLU**.

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 les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU = **2AU dans le PLU**.

La zone 1AU est une zone mixte à vocation artisanale, commerciale et agricole-viticole.

Il existe également une zone de bruit liée à la RD3 – ex RN3 (cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001), imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.
- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées en article 2,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation sauf celles agricoles et viticoles,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées par le code de l'urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 1AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont admises à condition :

- qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés,

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles.

Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

- les constructions à usage d'habitation de SHON (surface hors œuvre nette) maximale de 120 m² 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, qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité et que leur affectation n'évolue pas dans le temps.

- la construction et l'extension de dépendances non accolées à l'habitation, dans la limite maximale de 30 m² de SHOB.

Les constructions implantées dans la zone de bruit portées sur le plan au 1/2000^{ème} doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les routes nationales, RD3-ex RN3).

ARTICLE 1AUY 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 directs et sorties individuelles sur la RD401 sont interdits.

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.

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

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

ARTICLE 1AUY 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 pétitionnaire.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Toute consommation exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Assainissement :

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

- l'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme aux normes en vigueur. Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système d'épuration individuel. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet.

- eaux pluviales : le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés (dont infiltration, puisards et réseau collecteur dans la limite de sa capacité au jour de l'obtention du permis de construire) permettant l'évacuation des eaux pluviales.

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

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnées à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Autres réseaux :

Les constructions doivent être dotées 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 1AUY 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à la limite de parcelle le long des voiries internes,
- 10 mètres par rapport à la limite de parcelle le long de la RD401.
-

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

ARTICLE 1AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent observer tous les types d'implantations sauf d'une limite latérale à l'autre.

L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite est autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, notamment par l'édification de mur(s) coupe-feu.

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

ARTICLE 1AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUY 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la parcelle.

ARTICLE 1AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 10m au faîtage. Elle peut toutefois être dépassée en cas d'impératifs techniques.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est calculée en fonction de la cote moyenne du terrain naturel environnant la construction.

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

ARTICLE 1AUY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de la construction.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings,...
- les couleurs vives 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.

ARTICLE 1AUY 12 : STATIONNEMENT

Pour chaque entreprise, il devra être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement pour les véhicules de livraison, d'expédition et de service ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces résiduels :

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

Les bandes de recul définies par le règlement devront être engazonnées.

Les espaces libres à l'intérieur de la parcelle devront être engazonnés et plantés.

Les aires de stockage :

Les dépôts et les aires de stockage seront situés dans la partie la moins visible des lots et isolés par un écran végétal et des clôtures.

Les terrains implantés le long de la RD401 et de la RD3 seront bordés par une bande paysagère à créer de 2 mètres minimum de hauteur et d'une largeur de base minimum de 10 mètres (cf. plantations à créer plan n°2) destinée à créer un écran végétal.

ARTICLE 1AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement 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 PADD et le règlement = **1AU dans le PLU**.*

*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 les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU = **2AU dans le PLU**.*

La zone située à l'entrée Est de Mardeuil constitue une réserve foncière à vocation d'habitat.

Il existe une zone de bruit liée à la RD3 – ex RN3 (cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001), imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite sauf celles visées à l'article 2.

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

Ne sont autorisées que les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales (sauf annexes et dépendances) édifiées en bordure de voie publique, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.

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

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.