

Syndicat des Vallées de la Marne et de l'Orconté

Communes de Cloyes-sur-Marne, Isle-sur-Marne,
Matignicourt-Goncourt, Moncetz-l'Abbaye

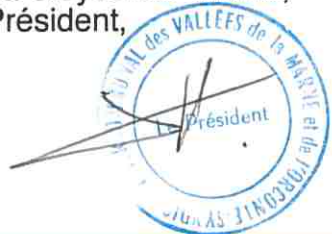
Révision Simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Règlement initial

«Vu pour être annexé à la délibération du - 6 JAN. 2009
approuvant les dispositions de la Révision Simplifiée du
Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Cloyes-sur-Marne,
Le Président,



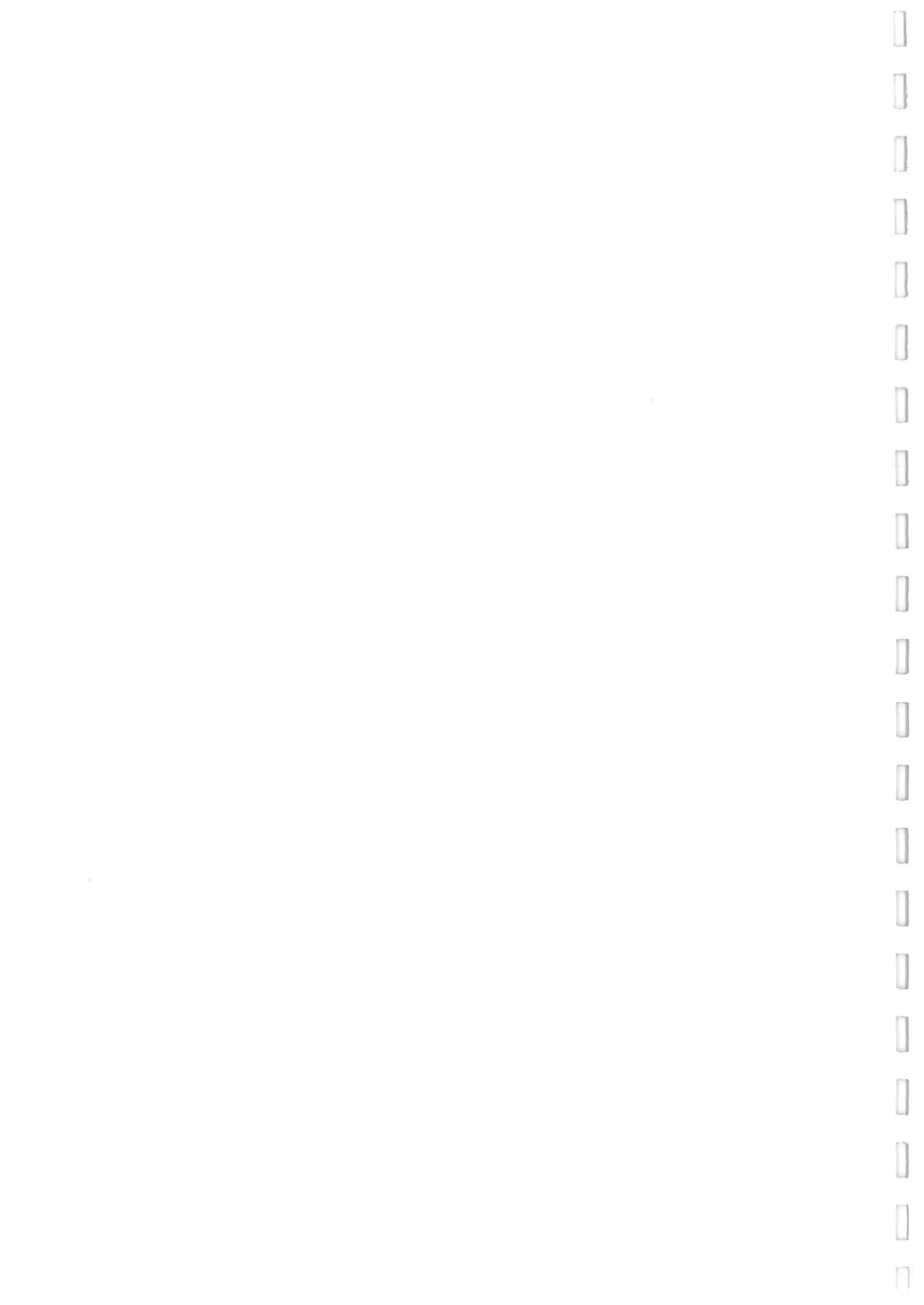
APPROUVÉE LE :

Offre réalisée par :

le 03 décembre 2008



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
Pépinière Technologique du Mont-Bernard - Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
www.environnement-conseil.fr



SOMMAIRE

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	3
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	9

à une exploitation agricole,

- les abris de jardins de moins de 30 m²,
- les constructions et la transformation de constructions à usage agricole existantes destinées à des activités d'agro-tourisme (hébergement, accueil, restauration, vente de produits de la ferme...) à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition que le périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU,
- les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le seul secteur Ax :

- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles sont admises après consultation des autorités compétentes dans la protection des captages (DDASS).

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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 constructeur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau, une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire.

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

Assainissement :

- eaux usées :

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire pour toute nouvelles construction qui le requiert.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait est mesuré par rapport à l'alignement et doit se situer au moins à :

- 3 mètres des voies communales,
- 10 mètres des routes départementales.

Cet article ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes, aux reconstructions après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, à condition de ne pas aggraver la situation au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes, aux reconstructions après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou 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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété doivent s'implanter à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

La hauteur des abris de jardins ne peut excéder 5 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur des autres constructions ne peut dépasser 11 mètres au faîtage de la toiture. Des dérogations peuvent être accordées sous réserve de justifications techniques et d'une bonne intégration dans l'environnement.

Cet article ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes, aux reconstructions après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

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

Les constructions agricoles doivent en outre respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- l'utilisation de matériaux brillants ou de couleurs vives pour les façades et les toitures est interdite,
- les pentes de toiture doivent être comprises entre 15 et 35°,
- les couvertures en tôle non teintées sont interdites.

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

Constructions à usage d'habitations :

Généralités

Sont interdits :

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

Façades

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

L'emploi de bardage métallique est interdit sur les bâtiments d'habitations et toléré pour les autres constructions sous réserves d'une bonne intégration.

Toitures

Les toits doivent présenter une pente inférieure à 35°, à l'exception de l'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction ne respectant pas ces règles.

Les toitures en tôles non teintées sont interdites.

Les toits-terrasses sont interdits.

Clôtures sur rue

Les clôtures en plaque béton sont interdites.

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 aménagement végétal privilégiant les essences locales doit accompagner 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

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.

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels (inondation) et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

Il existe :

- un secteur **Nc**, destiné aux carrières et aux équipements liés à leur réaménagement,
- un secteur **Nh**, secteur d'habitat isolé,
- un secteur **Np**, correspondant à l'emprise des ZNIEFF,
- un secteur **Nx** destiné à assurer la protection des captages en eau potable.

Rappel

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, exceptées celles visées à l'article N 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 d'entrepôts et de hangars,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sauf celles visées à l'article N 2
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article N 2,
- les dépôts de véhicules,
- les aires de stationnement de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,

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

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

Dans la zone N, sauf les secteurs Nc, Nh, Np et Nx sont admis :

- la reconstruction après sinistre des constructions existantes jusqu'à égalité de SHOB,
- les abris de chasse au gibier d'eau de moins de 20 m² avec exhaussement des sols d'un maximum de 2 mètres,
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- les étangs et les affouillements et exhaussements des sols qui y sont liés,
- les abris de jardins de moins de 30 m².

Dans le seul secteur Nc et dans le seul secteur Np à condition de prendre en compte les ZNIEFF et leur caractère naturel, sont admis :

- les affouillements et exhaussements des sols liés à l'exploitation de carrières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions, installations et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées aux carrières et à leurs activités connexes.

Suite à l'arrêt d'exploitation des carrières et dans le cadre de leur mise en valeur :

- les constructions, abris de loisirs, les habitations légères de loisirs à usage saisonnier, privé ou familial, de de 50 m² au plus,
- les constructions et installations collectives destinées à l'accueil saisonnier de touristes ou de visiteur,
- les constructions et installations nécessaires à des activités touristiques, sportives ou de loisirs compatibles avec le caractère naturel de la zone,
- les habitations nécessaires à la direction et à la surveillance des activités admises dans la zone,
- les constructions et installations strictement liées aux activités piscicoles et aquacoles,
- les abris de chasse au gibier d'eau de moins de 20 m².

A condition de s'inscrire dans le cadre d'un aménagement touristique :

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

Dans le seul secteur Nh :

- la reconstruction jusqu'à égalité de surface après sinistre,
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 100 m² de Surface

Hors Œuvre Nette supplémentaire,

- les constructions à usage d'habitations, dans la limite de 200 m² de Surface Hors Œuvre Nette, et leurs dépendances.

Sont, en outre, admis dans le secteur Nx :

- les constructions et installations strictement liées aux captages d'eau potable.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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 constructeur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau, une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire.

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

Assainissement :

- eaux usées :

Un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLES N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul avec minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété doivent s'implanter à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans la zone N, sauf les secteurs Nc, Nh, Np et Nx, l'emprise au sol des constructions doit être inférieure à 20 m² d'emprise au sol pour les abris de chasse au gibier autorisés et inférieure à 30 m² d'emprise au sol pour les abris de jardins.

Dans le seul secteur Nc et dans le seul secteur Np à condition de prendre en compte les ZNIEFF et leur caractère naturel, l'emprise au sol des constructions autorisées doit être inférieure :

- à 50 m² d'emprise au sol pour les constructions, abris de loisirs, les habitations légères de loisirs à usage saisonnier, privé ou familial
- à 20 m² d'emprise au sol pour les abris de chasse au gibier d'eau.

Dans le seul secteur Nh, l'emprise au sol est limitée :

- à 100 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes,
- à 200 m² d'emprise au sol pour les nouvelles constructions à usage d'habitations.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions ou aménagements des constructions existantes ne doit pas être supérieure à la hauteur maximale des constructions existantes.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Nh, des habitations admises dans le secteur Nc et des constructions et installations liées aux carrières et à leurs activités connexes, la hauteur des constructions nouvelles privées ou familiales mesurée au faîtage de la toiture ne doit pas être supérieure à 5 mètres.

Dans le seul secteur Nh et pour les habitations admises en Nc, la hauteur des constructions nouvelles mesurée au faîtage de la toiture ne doit pas être supérieure à 9 mètres.

ARTICLES N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Sont interdits :

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

- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- l'utilisation de matériaux brillants ou de couleurs vives pour les façades et les toitures,
- les couvertures en tôle non teintées, à l'exception des constructions et installations liées aux carrières et à leurs activités connexes.

Concernant les habitations autorisées dans les secteurs Nc et Nh :

Généralités

Sont interdits :

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

Façades

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

L'emploi de bardage métallique est interdit sur les bâtiments d'habitations et toléré pour les autres constructions sous réserves d'une bonne intégration.

Toitures

Les toits doivent présenter une pente inférieure à 35°, à l'exception de l'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction ne respectant pas ces règles.

Les toitures en tôles non teintées sont interdites.

Les toits-terrasses sont interdits.

Clôtures sur rue

Les clôtures en plaque béton sont interdites.

ARTICLES N 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

ARTICLES N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Les COS est fixé à 0,3.