



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

COMMUNE DE MORANGIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 17 juin 2011
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

A MORANGIS, le : 17 JUIN 2011

Le Maire, Claude CHARPENTIER :

28 JUIN 2011
D'ÉPERNAY

REVISION
Projet arrêté le : 12 février 2010
Approuvé le : 17 juin 2011



RÈGLEMENT D'URBANISME

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p 4
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 7
	CHAPITRE I : ZONE U	p 7
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p 14
	CHAPITRE I : ZONE AU1	p 14
	CHAPITRE II : ZONE AU2	p 21
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p 23
	CHAPITRE I : ZONE A	p 23
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p 30
	CHAPITRE I: ZONE N	p 30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15



T I T R E I

DISPOSITIONS GENERALES

I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les articles : R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après.

Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles.

1. La zone urbaine est repérée sur les documents graphiques par la lettre U, elle est présentée au Titre II du présent règlement. Elle comporte un secteur Ua.
2. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU, elles sont regroupées au Titre III du présent règlement et comprennent :
 - La zone AU1 avec les secteurs AU1a et AU1ar, présentée au chapitre 1 du Titre III ;
 - La zone AU2, présentée au chapitre 2 du Titre III.
3. La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A. Elle comporte trois secteurs Aa, Ac et Av. La zone agricole est présentée au chapitre IV du présent règlement.
4. La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elle est présentée au titre V du présent règlement et comprend trois secteurs : Na, Nt et Np.
5. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.
 - Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.
 - Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 sont répertoriés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

IV - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

Caractère de la zone :

Il s'agit de la zone urbanisée de la commune.

Dans cette zone se trouvent les constructions anciennes constituant le village d'origine ainsi que des constructions plus récentes correspondant à l'évolution de la commune.

Les constructions sont peu denses et réparties de façon discontinue par rapport aux voies de circulation.

Les destinations des constructions existantes sont :

- l'habitation ;
- les annexes et dépendances des habitations ;
- l'exercice des activités agricoles, viticoles ou vinicoles ;
- l'exercice des activités artisanales ou commerciales.

Le secteur Ua correspond à des constructions isolées dans le milieu agricole mais desservies par tous les réseaux. Ces constructions constituent pour la plupart des habitations ainsi que des bâtiments agricoles.

U

ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone et dans chaque secteur :

- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle de terrains prévus à l'article R.421-23 alinéa c du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 alinéa d du Code de l'Urbanisme ;
- les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sport, ou l'aménagement d'un golf, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les silos agricoles ;
- les carrières.
- les constructions à usage industriel.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

ARTICLE U 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITION

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

U

ARTICLE U 3 ACCÈS ET VOIRIE

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

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

1) Accès

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 de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2) Voirie

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

La largeur d'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 9 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent respecter les normes exprimées ci-dessus et comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

Dans l'ensemble de la zone, les puits sont interdits.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Toute infiltration dans le sol est interdite.

Eaux usées :

L'assainissement doit être traité selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions réalisées au coup par coup, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règlements en vigueur est obligatoire ;
- pour les lotissements et ensembles de constructions, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est obligatoire ;

Après traitement, les eaux issues du système d'assainissement ne doivent pas être infiltrées dans le sol mais rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Secteur Ua : l'assainissement des eaux pluviales et usées doit faire l'objet d'un système individuel conforme à la réglementation en vigueur.

3) Autres réseaux

Les lotissements ou ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE U 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Secteur Ua :

Les constructions à usage d'habitation doivent observer un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement de la Route Départementale 36.

Les autres constructions doivent observer un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 36.

Par rapport à la route départementale 210, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Pour l'ensemble de la zone U et son secteur Ua :

Dans la mesure où l'alignement ne s'en trouve pas gêné, ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou les réseaux de distribution ;
- l'extension des constructions existantes dans la mesure où l'extension ne réduit pas le recul existant.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise, dans la mesure où l'application de l'alignement ne s'en trouve pas gênée.

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou les réseaux de distribution.
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.

Dans le cas d'une construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise, dans la mesure où l'application de l'alignement ne s'en trouve pas gênée.

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

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Secteur Ua :

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

U

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Secteur Ua : l'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la superficie de l'îlot de propriété.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou aux réseaux de distribution.

ARTICLE U 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 10 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou encore aux réseaux de distribution.

ARTICLE U 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

1) Revêtements

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

2) Toitures :

Les constructions à usage d'habitation doivent présenter une toiture comportant au minimum deux pentes.

Les toitures des constructions à usage d'habitation ainsi que celles de leurs annexes et dépendances, doivent être recouvertes de matériaux présentant l'aspect de la tuiles ou de l'ardoise.

3) Elévation

Le traitement des façades des constructions doit présenter une certaine unité depuis le niveau du sol jusqu'au dernier étage.

U

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation et pour toute création de logement, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement. Pour les logements financés par des prêts de l'État, une place de stationnement par logement est exigée.

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou aux réseaux de distribution.

ARTICLE U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à court terme, c'est-à-dire pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone doit faire l'objet d'une urbanisation organisée, plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone.

Le secteur AU1ar est réservé aux constructions à usage agricole ou viticole. Cette restriction résulte de l'application de l'étude du plan de prévention des risques de mouvement de terrain.

Le secteur AU1a est plus libre que le précédent car il permet d'accueillir d'autres activités économiques.

Dans ces deux secteurs destinés principalement aux activités économiques, les habitations ne sont admises que si elles accompagnent des bâtiments d'activité.

AU1

ARTICLE AU1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Zone AU1 et secteur AU1a :

Sont interdits :

- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle de terrains prévus à l'article R.421-23 alinéa c du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 alinéa d du Code de l'Urbanisme ;
- les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sport, ou l'aménagement d'un golf, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les silos agricoles ;
- les carrières.
- les constructions à usage industriel.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Secteur AU1ar :

Sont interdites toutes les constructions nouvelles à l'exception :

- des constructions à usage strictement agricole ou viticole ;
- des infrastructures ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE AU1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITION

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

L'aménagement de la zone peut faire l'objet de plusieurs phases successives.

Secteurs AU1a et AU1ar :

En plus des conditions explicitées précédemment, les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'accompagner des bâtiments d'activité. De plus elles doivent être attenantes aux bâtiments d'activité.

ARTICLE AU1-3 ACCÈS ET VOIRIE

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

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

1) Accès

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 de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès individuels sur la route départementale 36 ne sont pas admis.

2) Voirie

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

La largeur de la plate-forme des voies nouvelles doit être au minimum de 9 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent respecter les normes exprimées ci-dessus et comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

ARTICLE AU1-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

Dans l'ensemble de la zone, les puisards sont interdits.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Toute infiltration dans le sol est interdite.

Eaux usées :

L'assainissement doit être traité selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions réalisées au coup par coup, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règlements en vigueur est obligatoire ;
- pour les lotissements et ensembles de constructions, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est obligatoire ;

Après traitement, les eaux issues du système d'assainissement ne doivent pas être infiltrées dans le sol mais rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

3) Autres réseaux

Les lotissements ou ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE AU1-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Afin de réaliser les systèmes individuels d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée pour pouvoir construire est de 700 m².

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

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

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Par rapport à l'alignement de la Route Départementale 36, les constructions à usage d'habitation doivent observer un recul minimum de 8 mètres.

Dans la mesure où l'alignement ne s'en trouve pas gêné, ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour les réseaux de distribution.

ARTICLE AU1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour les réseaux de distribution.

Secteurs AU1a et AU1ar :

Les constructions établies sur une limite séparative doivent présenter un mur coupe-feu sur cette limite.

ARTICLE AU1-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Secteurs AU1a et AU1ar :

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.

Cette règle peut ne pas être respectée pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour les réseaux de distribution.

ARTICLE AU1-9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE AU1-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 10 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou aux réseaux de distribution.

Secteurs AU1a et AU1ar :

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 11 mètres au faîtage.

Pour l'ensemble de la zone et du secteur, ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou aux réseaux de distribution

ARTICLE AU1-11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

1) Revêtements

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

2) Toitures :

Les constructions à usage d'habitation doivent présenter une toiture comportant au minimum deux pentes.

Les toitures des constructions à usage d'habitation ainsi que celles de leurs annexes et dépendances, doivent être recouvertes de matériaux présentant l'aspect de la tuiles ou de l'ardoise.

3) Elévation

Le traitement des façades des constructions doit présenter une certaine unité depuis le niveau du sol jusqu'au dernier étage.

ARTICLE AU1-12 STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation et pour toute création de logement, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

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

ARTICLE AU1-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou aux réseaux de distribution.

ARTICLE AU1-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU2

Caractère de la zone :

La zone AU2 regroupe les terrains agricoles non équipés qui sont appelés à l'urbanisation future à long terme.

Ces terrains qui constituent une réserve foncière sont à protéger avec vigueur. Ils gardent leur vocation agricole jusqu'à la modification du plan local d'urbanisme qui rendra possible leur urbanisation.

Toutes les constructions y sont interdites en vue de préserver leur valeur agricole jusqu'à leur équipement.

ARTICLE AU2-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes constructions, occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles nécessaires à la création des réseaux destinés à l'équipement de la zone ou ceux présentant un caractère d'intérêt public.

ARTICLE AU2-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

Des occupations et utilisations du sol et constructions sont admises si elles sont destinées à la réalisation de réseaux ou de voiries nécessaires à la desserte de la zone en vue de son développement, ou bien pour la création de réseaux présentant un caractère d'intérêt public.

ARTICLES AU2-3 à AU2-5

Non réglementés.

AU2

ARTICLE AU2 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou aux réseaux de distribution.

ARTICLE AU2 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou aux réseaux de distribution.

ARTICLES AU2-8 à AU2-14

Non réglementés.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dans laquelle des protections sont indispensables afin de garantir les richesses naturelles.

Elle comprend trois secteurs :

- * Aa, secteur dans lequel les installations classées pour la protection de l'environnement et soumis à autorisation ne sont pas admises en raison de la proximité du village ;
- * Ac, secteur correspondant à la protection d'un captage d'eau potable ;
- * Av, secteur correspondant aux sols bénéficiant de l'appellation Champagne.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Dans la zone A, sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas accompagnées de bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
- les constructions, installations ou ouvrages de toute nature qui ne sont pas nécessaires :
 - aux exploitations agricoles ;
 - aux besoins et fonctionnement des services publics, ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, excepté celles nécessaires à l'activité agricole ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;

Dans le secteur Aa

En plus des interdictions mentionnées précédemment, sont également interdites les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Dans le secteur Av sont interdites toutes constructions sans rapport avec l'un des domaines suivants :

- les loges viticoles ;
- les ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou présentant un caractère d'intérêt général, ou bien nécessaires à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune.

Dans le secteur Ac :

Est interdite toute construction ou utilisation du sol sans rapport avec les besoins d'exploitation du captage d'eau potable.

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

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

Les constructions ne sont admises que si elles sont nécessaires :

- à l'exploitation agricole ;
- au fonctionnement des services publics, ou présentant un intérêt collectif ;
- aux besoins des collectivités locales notamment la commune ou la communauté de communes : les équipements communaux ou intercommunaux tels notamment les châteaux d'eau, station de pompage, station d'épuration, terrain de sport avec équipements et installations sportives et leurs vestiaires.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

- qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les exhaussements et affouillements définis aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont destinés à l'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

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

De plus, une construction à usage d'habitation doit remplir l'une des conditions suivantes :

- l'habitation et les bâtiments d'exploitations ne forment qu'une même construction ;
- lorsque l'habitation et les bâtiments d'exploitation forment des constructions distinctes, l'habitation ne peut être édifiée qu'après la construction des bâtiments d'exploitation.

Pour l'accueil et le développement d'activités agrotouristiques complémentaires à l'exploitation agricole :

la construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations sont admis s'ils sont situés sur le siège même de l'exploitation et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent.

ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

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

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

Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de 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 de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau public existe à proximité, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée à ce réseau conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable mais qui ne peuvent être desservies par le réseau existant, ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder.

À défaut de réseau public, l'alimentation par puits ou forage est admis, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

2) Assainissement

Toute construction ou l'installation nouvelle qui le requiert doit être pourvue d'un système réglementaire d'assainissement individuel, conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies.

Ce retrait devra être au moins égal à :

- 5 mètres de l'alignement des voies communales, chemins ruraux, chemins d'exploitation ;
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, celles-ci étant alors assimilées aux voies communales.

Dans la mesure où l'alignement ne s'en trouve pas gêné, ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou les réseaux de distribution ;
- l'extension des constructions existantes dans la mesure où l'extension ne réduit pas le recul existant.
- le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

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

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

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou les réseaux de distribution ;
- l'extension des constructions existantes dans la mesure où l'extension ne réduit pas le recul existant.
- le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

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

Deux constructions non contiguës construites sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance minimale de 5 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour les réseaux de distribution.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la zone A, excepté pour le secteur Av.

Secteur Av : l'emprise des loges viticoles est limitée à 10 m².

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée des bâtiments est de 11 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de prescription particulière pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour les réseaux de distribution,.

Secteur Av : La hauteur des loges viticoles est limitée à 2,50 mètres à l'égout des toits.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

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

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les terrains boisés figurés aux documents graphiques en tant qu'espaces boisés à conserver sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 à R.130-14 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle intègre également les parties du territoire identifiées par le projet de Plan de Prévention des Risques comme zones à fort risque de mouvement de terrain.

Secteur Na : il correspond aux constructions isolées dans le milieu agricole qui ne sont pas utilisées pour les besoins des exploitations agricoles.

Secteur Nt : il correspond à un secteur où équipements et constructions sont admis pour les activités de tourisme et de loisirs.

Secteur Np : il correspond au milieu naturel composé essentiellement par la forêt et qui est répertorié en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

N

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Pour la zone N et le secteur Np (en dehors des secteurs NA et Nt) :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction nouvelle à l'exception des suivantes :
 - installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - constructions et installations d'infrastructures publiques ou d'intérêt collectif ;
 - équipements d'aires de promenades, de loisirs et les installations nécessaires à la valorisation du site ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées, ou dans le cadre d'aménagement d'aire de loisir ouverte au public ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Secteur Na :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction nouvelle à l'exception des suivantes :
 - installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - constructions et installations d'infrastructures publiques ou d'intérêt collectif ;
 - équipements d'aires de promenades, de loisirs et les installations nécessaires à la valorisation du site ;
 - les modifications et extensions des constructions existantes ;
 - la reconstruction après sinistre ;
 - les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation existantes ;
 - les habitations ;
 - les bâtiments agricoles ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Secteur Nt :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction nouvelle à l'exception des suivantes :
 - installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - constructions d'infrastructures publiques ou d'intérêt collectif ;
 - les équipements et bâtiments destinés aux loisirs et activités sportives, notamment les activités équestres, mais à l'exception des activités motorisées ;
- les constructions à usage d'habitation, commerce, artisanat, industriel ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
 - l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les activités pratiquées dans les constructions ne doivent pas présenter de risques pour le milieu naturel notamment de risque de pollution pour les eaux.

ARTICLE N 3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

Secteur Nt :

Au lieudit « Le Pâtis du Jard », aucun accès direct ne doit être créé depuis la route départementale 36. La desserte du secteur doit utiliser les accès existants.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

2) Eaux usées (assainissement)

Les constructions qui le requièrent doivent être munies d'un dispositif de traitement individuel des eaux usées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

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

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et l'alignement ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 11 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des réseaux de distribution.

N

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

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

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Secteurs Na et Nt : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2.