



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTBRE

Règlement Ecrit

Vu pour être annexé à la
délibération du :
19 décembre 2019

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Le Vice-Président,

Pierre GEORGIN

Document D1

Transmission en Sous-Préfecture en
annexe de la délibération du :
19 décembre 2019
approuvant la révision du PLU de la
commune de Montbré.

SOMMAIRE GENERAL

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	p.3
- Zone U.....	p.4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p.12
- Zone 1AU	p.13
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p.20
- Zone A.....	p.21
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	p.27
- Zone Ntir.....	p.28

TITRE I -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-18

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.

Catégories de zone urbaine ont été retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune:

- Zone U Zone urbaine mixte à dominante d'habitat

La Zone U

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à autorisation.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.
- Les constructions à usage d'habitation ou appelées à recevoir du public, autorisées dans cette zone, et situées à une distance inférieure ou égale à 300m de l'emprise de la L.G.V., et 100m de la ligne S.N.C.F. Reims/Épernay doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- La zone est concernée par des servitudes d'utilité publique reportées en annexes du PLU et notamment la servitude d'alignement (EL7).

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans les secteurs Ua et Ub

Sont interdits :

- 1) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
 - liées à l'industrie
 - les nouveaux entrepôts de plus de 300m².
- 2) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 3) Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant aux locaux industriels des administrations publiques et assimilés.
- 4) Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à :
 - des éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
 - les nouvelles installations pylônes radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 5) Les travaux, installations et aménagements suivants sont interdits :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation d'une caravane (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°) et suivant les conditions définies à l'article 2.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 6) Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement et des bassins de rétention des eaux pluviales.
- 7) Les constructions dans les espaces et terrains identifiés au plan à préserver en espaces verts au titre de l'article L151-23-2° (R151-43-6°),

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans les secteurs Ua et Ub

- 1) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à la totalité des règles appliquée à l'ensemble du projet.
- 2) Les constructions et installations à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 3) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 4) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 5) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisées à au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
 - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
- 6) Dans le cas d'extension de construction existante, et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.

Dans le secteur Ub

- 7) Les constructions à usage d'habitation, service, commerce si elles sont incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : Il existe une servitude d'alignement (EL7) pour certaines voies. (Voir document E – annexes)

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur Ua

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite du domaine public,
- Soit en retrait d'au moins 3 mètres du domaine public,
- Soit en partie en limite et en autre partie en retrait d'au moins 3 mètres du domaine public.

Toutefois, dans le cas de reconstruction et/ou de reconstruction de constructions existantes, l'implantation des constructions peut être autorisée dans les conditions définies au 2.1.4.

Dans le secteur Ub

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres du domaine public.

Toutefois, dans le cas de reconstruction et/ou de reconstruction de constructions existantes, l'implantation des constructions peut être autorisée dans les conditions définies au 2.1.4.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur Ua

Les constructions doivent être implantées :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3 mètres,
- Soit à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de reconstruction et/ou de reconstruction de constructions existantes, l'implantation des constructions peut être autorisée dans les conditions définies au 2.1.4.

Dans le secteur Ub

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, la construction sur une limite séparative est autorisée pour les annexes, type garage, si elles n'excèdent pas une hauteur de 4,50 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel dans la bande des 3 mètres.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs Ua et Ub

La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 4 mètres.

Toutefois, entre deux constructions ayant une destination différente ou correspondant à un type de construction différent, la distance à respecter est la suivante :

- 6 mètres entre une construction à destination d'habitation et une construction à destination d'activité.
- 2 mètres entre une construction à destination d'habitation ou d'activité et une construction annexe et/ou dépendance,
- 2 mètres entre deux constructions annexes et/ou dépendances.

Toutefois, cette distance peut être ramenée à 2 mètres minimum pour les constructions n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur au faitage par rapport au

terrain naturel.

Dans le cas de reconstruction et/ou de reconstruction de constructions existantes, l'implantation des constructions peut être autorisée dans les conditions définies au 2.1.4.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs Ua et Ub

Par rapport aux limites du domaine public, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas la règle énoncée au 2.1.1. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle séparant la construction existante de l'alignement du domaine public.

Par rapport aux limites séparatives, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Les constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.3**. Dans ce cas, elles doivent s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs Ua et Ub

- 1) L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 70% de la surface de l'unité foncière. (Une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision)
- 2) Dans le cas de reconstruction de construction existante dépassant l'emprise au sol fixée ci-dessus, l'emprise au sol n'excédera pas l'emprise au sol de la construction existante.

2.2.2. La hauteur des constructions

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs Ua et Ub

- 1) Pour les nouvelles constructions et leurs annexes, la hauteur par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 11 mètres au faitage.
- 2) Les nouvelles constructions à usage d'habitation, service, commerce, ne devront pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables.
- 3) Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée sera compris entre +0,40 mètre et +1,50 mètre par rapport au niveau de la voie qui dessert cette construction.
- 4) Toutefois, dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, le dépassement devra respecter les conditions fixées à l'article **2.3.1**.
- 5) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type

panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé. Le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

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

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions : Non réglementé

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article 2.2.2, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Dans les secteurs Ua et Ub

- 1) 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.
- 2) Les matériaux des constructions destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) doivent être enduits.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Hormis les éléments techniques (conduits, fenêtres de toit, extracteurs, panneaux solaires ...), et hormis dans le cas de toiture terrasse, les couvertures auront l'aspect de tuiles vieillies ou d'ardoises.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Dans les secteurs Ua et Ub

Clôtures en limite du domaine public :

Les plaques béton sont interdites.

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

- soit d'un mur plein et enduit d'une hauteur maximale de 2,50m;
- soit d'un muret enduit d'au moins 0,80m de hauteur, surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2,50m;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive le tout d'une hauteur maximale de 2,50m.

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

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Dans les secteurs Ua et Ub

- 1) Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 3) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10% de la superficie du terrain devront être traités en espace vert d'accompagnement.
- 4) Les aires de stationnement devront être plantées.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Pour les secteurs identifiés au plan de zones à protéger pour des motifs d'ordre écologique (au titre du L151-23 CU), (secteur de mare) (R151-43 4°)

- Le remblai de l'ancien bassin de recueil d'eau pluvial est interdit.
- Dans le cas de travaux de restauration ou de mise en valeur de ce bassin et de ses abords, les aménagements devront permettre la préservation des caractéristiques écologiques du milieu et le maintien des espèces d'amphibiens répertoriés sur site.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Dans les secteurs Ua et Ub

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
- 2) Il sera prévu au moins 2 places de stationnement par nouveau logement.
- 3) Dans le cas de changement de destination d'un local ou d'un bâtiment, pour sa transformation en habitation, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.

- 4) Toutefois, pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement et elle sera disposée au droit de chacun des logements.
- 5) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, il est prévu au minimum 1 place ouverte au public par logement. Ces places de stationnement ouvertes au public devront être intégrées à l'opération et seront réalisées le long de la voirie.
- 6) Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de surface de plancher.
- 7) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureau est de :
 - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m².
- 8) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Dans les secteurs Ua et Ub

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
2. Hormis pour les constructions à vocation agri-viticole, les accès au chemin d'Association Foncière sont interdits.

Voirie :

Dans les secteurs Ua et Ub

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans le cas d'aménagement d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

Dans le secteur Ub

1. L'emprise des voies sera de 9 mètres minimum.
2. Le tracé et les caractéristiques des voies devront s'intégrer dans l'opération d'aménagement d'ensemble.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra se raccorder au réseau public d'assainissement dans le respect de la réglementation en vigueur.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

1. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ, empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
2. Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.
3. Toute installation d'activité non soumise à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur ICPE et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.
4. Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-20

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

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Catégorie de zone à urbaniser retenue au Plan Local d'Urbanisme de la commune:

- Zone 1AU Zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, à dominante d'habitat

La Zone 1AU

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.
- La zone est concernée par des servitudes d'utilité publique (se reporter aux annexes du PLU).
- La zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. (se reporter au document des OAP du PLU).

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- 1) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
 - liées à l'industrie
 - les nouveaux entrepôts de plus de 300m².
- 2) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 3) Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant aux locaux industriels des administrations publiques et assimilés.
- 4) Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à :
 - des éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
 - des nouvelles installations de pylônes radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 5) Les travaux, installations et aménagements suivants sont interdits :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°) et suivant les conditions définies à l'article 2.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 6) Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement.
- 7) Les constructions dans les espaces et terrains identifiés au plan à préserver en espaces verts au titre de l'article L151-23-2° (R151-43-6°),

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- 1) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à la totalité des règles appliquée à l'ensemble du projet.
- 2) Les constructions et installations à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 3) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 4) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 5) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisées à au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
 - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
- 6) Dans le cas d'extension de construction, et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.
- 7) Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le long de la rue du pressoir, les nouvelles constructions seront implantées à 3 mètres minimum du domaine public.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3 mètres,
- Soit à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de reconstruction et/ou de reconstruction de constructions existantes, l'implantation des constructions peut être autorisée dans les conditions définies au 2.1.4.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Par rapport aux limites séparatives, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 70% de la surface de l'unité foncière.

2.2.2. La hauteur des constructions

- 1) La hauteur des constructions ne pourra excéder 11m au faitage par rapport au terrain naturel.
- 2) Les nouvelles constructions à usage d'habitation, service, commerce, ne devront pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables.
- 3) Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée sera compris entre +0,40m et +1,50m par rapport au niveau de la voie qui dessert cette construction.
- 4) Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant les hauteurs ci-dessus, la hauteur de la construction n'excédera pas la hauteur de la construction existante.
- 5) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- 6) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé. Le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :
Non réglementé.

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article 2.2.2, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

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

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Hormis les éléments techniques (conduits, fenêtres de toit, extracteurs, panneaux solaires ...), ainsi que dans le cas de toiture terrasse. Les couvertures auront l'aspect de tuiles vieilles ou d'ardoises.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Clôtures en limite du domaine public :

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

- soit d'un mur plein et enduit d'une hauteur maximale de 2,50m;
- soit d'un muret enduit d'au moins 0,80m de hauteur, surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2,50m;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive le tout d'une hauteur maximale de 2,50m et les plaques béton sont interdites.

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

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- 1) Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 3) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10% de la superficie du terrain devront être traités en espace vert d'accompagnement.
- 4) Les aires de stationnement devront être plantées.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
- 2) Il sera prévu au moins 2 places de stationnement par nouveau logement.
- 3) Dans le cas de changement de destination d'un local ou d'un bâtiment, pour sa transformation en habitation, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.
- 4) Toutefois, pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement et elle sera disposée au droit de chacun des logements.
- 5) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, il est prévu au minimum 1 place ouverte au public par logement. Ces places de stationnement ouvertes au public devront être intégrées à l'opération et seront réalisées le long de la voirie.
- 6) Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de Surface de plancher.
- 7) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureau est de :
 - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m².
- 8) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
2. Hormis pour les constructions à vocation agri-viticole, les accès au chemin d'Association Foncière sont interdits.

Voirie :

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans le cas d'aménagement d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.
3. Le tracé et les caractéristiques des voies devront s'intégrer dans l'opération.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra se raccorder au réseau public d'assainissement dans le respect de la réglementation en vigueur.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

1. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ, empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
2. Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.
3. Toute installation d'activité non soumise à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur ICPE et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une

protection efficace du milieu naturel.

4. Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel du code de l'urbanisme Article R151-22.

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.

Division en secteurs :

- Aa Zone agricole qui correspond à la définition du code de l'urbanisme.
- Ab Zone agricole (d'intérêt paysager)
- Ac Zone agricole
- Av Zone agricole (viticole protégée)

La Zone A

Rappel :

- Les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits.
- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- La zone est concernée par des servitudes d'utilité publique (se reporter aux annexes du PLU).
- La zone est concernée par les périmètres de bruit au voisinage des infrastructures terrestres, sur lesquels s'appliquent des prescriptions d'isolement acoustique. (se reporter aux annexes du PLU). Les constructions à usage d'habitation ou appelées à recevoir du public, autorisées dans cette zone, et situées à une distance inférieure ou égale à 300m de l'emprise de la L.G.V., et 100m des emprises de la ligne S.N.C.F. Reims/Épernay et de la RD. 9 doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées respectivement par les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004.

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans les secteurs Aa, Ab, Ac et Av :

Sont interdits :

- 1) Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34),
 - l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48)
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38).
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 3) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
- 4) Les nouveaux pylônes d'installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 5) Le remblai des fossés.
- 6) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux activités agricoles.
- 7) Les changements de destination des constructions existantes, hormis pour le secteur Aa, suivants les conditions définies à l'article 1.2.

Dans le secteur Ab

- 8) La reconstruction et la restauration de la construction identifiée au plan de zone (Moulin du Mont Thibé) (L111-23)

Dans les secteurs Ab, Ac et Av :

- 9) La création de surface habitable.
- 10) Les constructions à usage d'élevage ou pour le logement d'animaux et les constructions à usage de Méthanisation relevant de l'activité agricole.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans les secteurs Aa, Ab, Ac et Av :

- 1) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements sont autorisées, s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou au traitement des eaux.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs sont autorisées sous conditions :
 - de correspondre à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public et pour le fonctionnement des réseaux et services urbains, hormis celles visées à l'article 1.1.,

- et dès lors qu'elles sont compatibles avec l'activité agricole, pastorales et forestière, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- 3) Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics.

Dans les secteurs Aa, Ac

- 4) Les constructions, installations, travaux et aménagements et les installations classées pour l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition d'être nécessaires aux infrastructures routières ou ferroviaires ou aux équipements publics et sous réserve qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones d'habitat.

Dans le secteur Ab :

- 5) Les constructions, installations, travaux et aménagements sont autorisées à condition d'être nécessaires aux infrastructures routières ou ferroviaires.

Dans le secteur Aa :

- 6) Les surfaces habitables à destination de logement sont autorisées sous conditions d'être :
- nécessaires à l'exploitation agricole,
 - et intégrées dans le bâtiment d'activités agricoles,
 - et limitées à 90m² maximum de surface habitable (autorisable une seule fois après approbation du PLU).
- 7) Les constructions ainsi que les installations classées pour l'environnement (ICPE) sont autorisés sous conditions :
- d'être nécessaires à l'exploitation agricole,
 - et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 8) Les changements de destination et/ou d'usage des constructions et la reconstruction sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ab :

- 9) Pour les secteurs identifiés au plan de zone au titre du patrimoine bâti (article L151-19) :
- Les travaux non soumis à un permis de construire seront précédés d'une déclaration préalable ;
 - La démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- 10) Pour le secteur identifié au plan de zone au titre du patrimoine bâti (article L151-19) correspondant aux remparts du Fort :
- La restauration devra respecter les principales caractéristiques architecturales des constructions initiales, en termes d'aspect, de volumétrie et d'implantation des constructions.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale : Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Hors agglomération, excepté pour les constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt publics :
 - de part et d'autre de l'axe de la RD409E (inférieur à 250v/j) et de la nouvelle RD409E (**VND409E**) les constructions à usage d'habitation et les autres bâtiments sont interdits dans une bande de 15 mètres.
 - de part et d'autre de l'axe de la RD409 (trafic 1000 à 2500v/j) les constructions à usage d'habitation sont interdits dans une bande de 25 mètres et les autres bâtiments sont interdits dans une bande de 20 mètres.
- 2) Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'emprise de la voie.
- 3) Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres. Toutefois, les constructions destinées au logement du matériel agricole, des récoltes et des animaux, pourront être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur totale n'excède pas 11 mètres et la longueur 20 mètres le long de la limite séparative.
- 2) Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1) Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété devront être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.
- 2) Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé.

Article 2.2. Volumétrie

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.

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur Aa :

L'emprise au sol des surfaces habitables nécessaires à l'exploitation agricole, dans les conditions définies à l'article 1.2, ne pourra excéder 90m² au sol.

2.2.2. La hauteur des constructions

- 1) La hauteur des constructions ne pourra excéder 14 mètres au faitage par rapport au terrain naturel.
- 2) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- 3) Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions : Non réglementé

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- 1) Les matériaux des constructions destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) doivent être enduits.
- 2) Les couleurs vives et matériaux réfléchissants sont interdits, sauf panneaux solaires intégrés au bâtiment ou aménagés sur la parcelle.
- 3) Pour les bâtiments d'activités de plus de 100m², dans le cas de soubassement apparent, sa hauteur sera limitée au quart de la taille du bardage.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures devront être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences variées et locales.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les constructions seront accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant de la Route Départementale. Ces plantations seront composées d'essences variées et locales.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Pour les secteurs identifiés au plan de zones à protéger pour des motifs d'ordre écologique (au titre du L151-23 CU,) (R151-43 4°)

Les plantations en alignement le long des voies ferrées sont à préserver en continuité. Toutefois, dans le cas de travaux rendus nécessaires au fonctionnement des infrastructures ferroviaires, les coupes et abattages sont autorisés et celles-ci seront remplacées ou repositionnées de manière à assurer une continuité végétale.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement devra être assurée hors des voies publiques et devra correspondre aux caractéristiques du projet.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités.

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

- 1) Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 2) Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3) Les accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

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

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle devra comporter un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

- 1) La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ, empêchant tout ruissellement sur le domaine public, **hormis pour les secteurs soumis à l'aléa glissement de terrain, où les infiltrations concentrées devront être évitées.**
- 2)
- 3) Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.
- 4) Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-24.

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 :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La Zone Ntir

Rappel :

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

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Sont interdits :

- 1) Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- 2) Les changements de destination des constructions existantes.
- 3) La création de surface de plancher habitable.
- 4) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34),
 - L'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 5) Les dépôts de véhicules et de matériaux y compris agricoles.
- 6) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
- 7) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration.
- 8) Les nouveaux pylônes d'installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- 1) Les constructions, installations, travaux et aménagements sont autorisées s'ils sont nécessaires aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, destinés à l'exercice d'une activité sportive.
- 2) La reconstruction des constructions existantes est autorisée à condition d'être reconstruite à l'identique.
- 3) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements sont autorisées, s'ils sont nécessaires :
 - à l'écoulement et/ou au traitement des eaux,
 - à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services urbains
 - aux infrastructures routières.
 - à la remise en bon état environnemental du site.
- 4) Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics.
- 5) Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous condition de correspondre à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public et pour le fonctionnement des réseaux et services urbains dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :
Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations
Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs
Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale
Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Les nouvelles constructions seront implantées à 3 mètres minimum du domaine public.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les nouvelles constructions seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non réglementé.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus
Non réglementé.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% du secteur Ntir.

2.2.2. La hauteur des constructions
La hauteur des nouvelles installations n'excédera pas la hauteur des installations existantes.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :
Non réglementé.

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus
Non réglementé.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades
Non réglementé.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures
Non réglementé.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures
Non réglementé.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- 1) Des plantations de haies ou d'arbustes existantes en limite de secteur sont à maintenir ou à remplacer par des plantations équivalentes.
- 2) Ces plantations seront composées d'essences variées et locales adaptées au climat régional.
- 3) Les nouvelles constructions seront accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige afin de former un masque végétal s'interposant entre la construction et le domaine public.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux

voies ouvertes au public

Non réglementé.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 1) Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public.
- 2) En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées devront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

50% minimum de la surface du secteur (Ntir) doit être maintenu perméable.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

