



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

COMMUNE DE NANTEUIL-LA-FORÊT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 09 décembre 2008
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.
A NANTEUIL-LA-FORÊT, le

Le Maire, Marie VILLERS :



REVISION

Projet arrêté le :
19 novembre 2007

Approuvé le :
09 décembre 2008



REGLEMENT D'URBANISME

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p 4
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 6
	CHAPITRE I : ZONE U	p 6
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONES A URBANISER	p 14
	CHAPITRE I : ZONE AU2	p 14
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONES AGRICOLES	p 16
	CHAPITRE I : ZONE A	p 16
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p 22
	CHAPITRE I: ZONE N	p 22





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 NANTEUIL-LA-FORÊT.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique créées en 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 R111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. divise le territoire intéressé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles.

1. La zone urbaine est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Elle est présentée au Titre II chapitre I du présent règlement et comprend un secteur Ua.
2. La zone à urbaniser est repérée sur les documents graphiques par les lettres AU. Elle est présentée au Titre III, chapitres I du présent règlement.
3. La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par le sigle A. Elle est présentée au Titre IV, chapitre I 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, chapitre I du présent règlement et comprend un secteur Nj.
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 P.L.U. 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 A LA ZONE U

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont fréquemment construits en ordre continu et à l'alignement de la voie.

La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrites doivent conduire à la reproduction des caractéristiques actuelles du centre village.

U

ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

Sont interdits :

- les créations d'installations classées 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, exceptés 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, ou d'activités sources de nuisances sonores importantes ;
- 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 ;
- les constructions destinées aux activités industrielles ;

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

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, sauf :

- en cas d'application des dispositions du livre I du Code Forestier ;
- en cas d'application d'un plan simple de gestion agréé ou approuvé en vertu du Code Forestier ;
- pour les boisements relevant de l'arrêté préfectoral du 02 avril 1979 après avis du Centre régional de la propriété forestière.

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.

La création, l'extension ou l'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration 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 ;

U

-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.

ARTICLE U 3 ACCES 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.

1) Accès

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.

2) Voirie

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

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.

ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

U

2) Assainissement

Les constructions et installations qui le nécessitent doivent être raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, les constructions qui le requièrent doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ce système doit être conçu de manière à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales quand il existe, ou feront l'objet d'un assainissement individuel quand il n'existe pas de réseau public.

3) Autres réseaux

Les lotissements et ensembles de constructions nouvelles 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 serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE U 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement avec un minimum de 3 mètres.

Secteur Ua : les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Pour l'ensemble de la zone et le secteur Ua, ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes, dans le prolongement de l'existant et sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

U

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A 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.

Secteur Ua :

Les constructions doivent être implantées en retrait 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 3 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 U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, dont l'une au moins est 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 si elles présentent des ouvertures en vis-à-vis. Cette distance minimale est réduite de moitié si elles ne présentent pas d'ouvertures en vis-à-vis.

Les extensions des constructions qui ne respectent pas cette règle sont admises si elles n'entraînent pas une réduction de l'espace initial entre les constructions.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée.

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Secteur Ua : l'emprise au sol maximale est de 35% de l'îlot de propriété.

Ne sont pas soumis à cette emprise au sol maximale :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

U

- les bâtiments publics ;
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE U 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les deux règles suivantes :

- la hauteur maximale est fixée à douze mètres ;
- la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7 mètres.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.
En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

La hauteur maximale admise pour les installations radio-électriques ou radio-téléphoniques est de 12 mètres.

ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR

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 n'est pas fixé de règles particulières pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

1) Revêtements

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

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité, les enduits doivent être de couleur et d'aspect s'apparentant à celui des matériaux traditionnels du pays.

Les bardages métalliques sont interdits, ainsi que les tôles galvanisées brutes pour les portes.

2) Toitures :

Les toitures terrasses sont interdites. Elles sont admises dans le cas où le toit sert effectivement de terrasse à une partie du bâtiment ou à un autre bâtiment.

Les toits des constructions à usage d'habitation doivent être recouverts par des matériaux présentant l'aspect de la tuile plate, la tuile mécanique ou de l'ardoise.

Les toits seront traités dans les couleurs tuile flammée ou vieillie, ou couleur ardoise.

Ces deux dernières règles ne s'appliquent pas aux vérandas des constructions à usage d'habitation.

4) Clôtures :

Pour les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public, l'utilisation de plaques de béton entre poteaux est interdite.

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

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 2 mètres ;
- soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les clôtures édifiées en limite séparative correspondant à une limite de zone, les plaques de béton sont admises mais sur une seule hauteur de plaque.

La hauteur maximale des clôtures établies sur les limites séparatives est fixée à 2,50 mètres.

5) Elévation :

Secteur Ua : le seuil du rez-de-chaussée de la partie habitable de la construction ne doit pas être à plus de 0,80 mètres du niveau de la rue.

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.

Il est exigé deux places de stationnement pour toute création d'un nouveau logement.

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

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

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

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

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

U

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, sauf :

- en cas d'application des dispositions du livre I du Code Forestier ;
- en cas d'application d'un plan simple de gestion agréé ou approuvé en vertu du Code Forestier ;
- pour les boisements relevant de l'arrêté préfectoral du 02 avril 1979 après avis du Centre régional de la propriété forestière.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² laissée libre de constructions.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieur à 2500 m², 5% au moins de la superficie de chaque lot doit être aménagé en espace vert privatif.

Pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics : pas de règle particulière.

ARTICLE U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Secteur Ua : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

U



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à long terme (réserve foncière).

La constructibilité y est strictement limitée dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

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, où ceux présentant un caractère d'intérêt public.

ARTICLE AU2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A 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 devront être implantées soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement avec un minimum de 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU2-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A 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.

ARTICLES AU2-8 à AU2-14

Non réglementés.

AU2



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dans laquelle les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont seuls autorisés.

A

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

Sont interdites :

- les constructions de toute nature qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux besoins des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif ;
- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées à des bâtiments d'exploitation agricole ;
- 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, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune, ou destinés à des activités piscicoles ou aquacoles ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, ou d'activités sources de nuisances sonores importantes ;
- 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 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles ;

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

Les affouillements et exhaussements prévus 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 collectifs des eaux usées ou pluviales ;
- des activités agricoles de pisciculture ou aquaculture.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, sauf :

- en cas d'application des dispositions du livre I du Code Forestier ;
- en cas d'application d'un plan simple de gestion agréé ou approuvé en vertu du Code Forestier ;
- pour les boisements relevant de l'arrêté préfectoral du 02 avril 1979 après avis du Centre régional de la propriété forestière.

Les constructions sont admises si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.

Elles sont également admises lorsqu'elles présentent un intérêt collectif pour la commune notamment les équipements communaux ou intercommunaux tels les châteaux d'eau, station de pompage, station d'épuration, les équipements et installations sportives et leurs vestiaires...

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

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 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 sont admises lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole et 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.

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par 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 accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessitent 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.

2) Eaux usées (assainissement)

A défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, les eaux vannes devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs conformément à la réglementation en vigueur.

A

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou feront l'objet d'un épandage souterrain.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres de l'alignement des voies publiques et limites des chemins ruraux et chemins d'association foncière.

Pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics : pas de prescription particulière.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

En bordure du ruisseau « Les Isselles », les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux rives du cours d'eau.

Pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics : pas de prescription particulière.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Les extensions des constructions qui ne respectent pas cette règle sont admises si elles n'entraînent pas une réduction de l'espace initial entre les constructions.

A

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou en cas de reconstruction à l'identique et à l'implantation initiale

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

La hauteur maximale admise pour les installations radio-électriques ou radio-téléphoniques est de 12 mètres.

Pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics : pas de prescription particulière.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

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 n'est pas fixé de règles particulières pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

1) Revêtements

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

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité, les enduits doivent être de couleur et d'aspect s'apparentant à celui des matériaux traditionnels du pays.

L'utilisation de tôles galvanisées brutes pour les portes est interdite.

2) Toitures :

Les toitures terrasses sont interdites. Elles sont admises dans le cas où le toit sert effectivement de terrasse à une partie du bâtiment ou à un autre bâtiment.

A

Les toits des constructions à usage d'habitation doivent être recouverts par des matériaux présentant l'aspect de la tuile plate, la tuile mécanique ou de l'ardoise.

Les toits seront traités dans les couleurs tuile flammée ou vieillie, ou couleur ardoise.

Ces deux dernières règles ne s'appliquent pas aux vérandas des constructions à usage d'habitation.

4) Clôtures :

Pour les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public, l'utilisation de plaques de béton entre poteaux est interdite.

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

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 2 mètres ;
- soit d'un muret surmonté d'un grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les clôtures édifiées en limite séparative correspondant à une limite de zone, les plaques de béton sont admises mais sur une seule hauteur de plaque.

La hauteur maximale des clôtures établies sur les limites séparatives est fixée à 2,50 mètres.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, sauf :

- en cas d'application des dispositions du livre I du Code Forestier ;
- en cas d'application d'un plan simple de gestion agréé ou approuvé en vertu du Code Forestier ;
- pour les boisements relevant de l'arrêté préfectoral du 02 avril 1979 après avis du Centre régional de la propriété forestière.

Les haies protégées figurant au plan de zonage doivent être conservées.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

A



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Cette zone comprend les vastes espaces boisés couvrant une grande partie du territoire de la commune, les secteurs sensibles au niveau paysager (lignes de crêtes), la zone d'appellation Champagne (en ligne de crête), les périmètres de protection de la source d'eau potable alimentant la commune, l'ensemble devant être strictement protégé.

N

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction nouvelle à l'exception :
 - des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - des constructions d'infrastructures publiques ;
 - des abris de jardin dans le secteur Nj ;
 - de la reconstruction, notamment après sinistre ;
 - des extensions des constructions existantes ;
 - des ouvrages radioélectriques ou radiotéléphoniques ;
- 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, exceptés 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, ou d'activités sources de nuisances sonores importantes ;
- 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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, sauf :

- en cas d'application des dispositions du livre I du Code Forestier ;
- en cas d'application d'un plan simple de gestion agréé ou approuvé en vertu du Code Forestier ;
- pour les boisements relevant de l'arrêté préfectoral du 02 avril 1979 après avis du Centre régional de la propriété forestière.

Les constructions nouvelles ne sont admises lorsqu'elles concernent l'un des éléments suivants :

- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions d'infrastructures publiques ;
- les abris de jardin dans le secteur Nj ;
- la reconstruction, notamment après sinistre ;
- les extensions des constructions existantes ;

N

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.

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Application du Règlement National d'Urbanisme, article R.111-17 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points. »

Cette règle peut ne pas être respectée pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes, dans le prolongement de l'existant et sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;
- la reconstruction à l'identique et à l'implantation initiale.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Application du Règlement National d'Urbanisme, article R.111-18 du Code de l'urbanisme :

« A 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 peut ne pas être respectée pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

N

- 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'identique et à l'implantation initiale.

En bordure des cours d'eau, les constructions doivent observer un recul minimum de 15 mètres par rapports aux rives. Cette règle ne supporte aucune exception.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Les extensions des constructions qui ne respectent pas cette règle sont admises si elles n'entraînent pas une réduction de l'espace initial entre les constructions.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou en cas de reconstruction à l'identique et à l'implantation initiale

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Secteur Nj :

L'emprise au sol maximale admise est de 12 m².

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale admise pour les installations radio-électriques ou radio-téléphoniques est de 12 mètres.

En cas de reconstruction à l'identique ou après sinistre, la hauteur maximale admise est celle de la construction d'origine.

Secteur Nj :

En plus des règles précédentes, la hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 3 mètres.

N

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

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, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité, les enduits doivent être de couleur et d'aspect s'apparentant à celui des matériaux traditionnels du pays.

Secteur Nj :

En plus des prescriptions précédentes, les constructions doivent présenter des élévations en bois, ou aspect bois, pour permettre une meilleure intégration avec l'environnement naturel. Les teintes des enduits ou produits utilisés pour la protection du bois doivent être choisies parmi les teintes des bois d'essence locale.

Les toitures doivent être à une ou deux pentes, en bois ou d'aspect bois, ou encore d'aspect tuile plate ou ardoise.

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 espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, sauf :

- en cas d'application des dispositions du livre I du Code Forestier ;
- en cas d'application d'un plan simple de gestion agréé ou approuvé en vertu du Code Forestier ;
- pour les boisements relevant de l'arrêté préfectoral du 02 avril 1979 après avis du Centre régional de la propriété forestière.

Les haies protégées figurant au plan de zonage doivent être conservées.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

N

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0