



Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région de Reims

Place des Droits de l'Homme 51084 Reims cedex - Tél: 03.26.77.42.80 - Fax: 03.26.82.52.21

**Plan d'Occupation des Sols
valant Plan Local d'Urbanisme
Commune de :**

AUMÉNANCOURT

**Règlement d'Urbanisme
Document n°1**

Projet arrêté le :	Publié le :	Approuvé le :
14/11/1995	19/04/1996	16/12/1998

Révisions		Modifications	Mises à jour
Projet arrêté le :	Approuvé le :	Approuvé le :	Arrêté du :
		05/03/2008	

P.O.S. valant P.L.U. de Auménancourt

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - Zone UD

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - Zone NA

CHAPITRE II - Zone NC

CHAPITRE III - Zone ND

P.O.S. valant P.L.U. de Auménancourt

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de AUMÉNANCOURT.

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- * Nonobstant les dispositions du Plan d'Occupation des Sols, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
 - R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
 - R.111-5 et R.111-6 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement,
 - R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement,
 - R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

- * L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies aux articles L 111-9 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics :
 - dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération,
 - dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par le projet ont été délimités.

- * S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols, des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet de l'Annexe du présent règlement et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique.

- * Les périmètres d'isolement correspondent à la possibilité de risques technologiques conformément :
 - aux dispositions de la Directive du Conseil de la Communauté Européenne du 24 Juin 1982 concernant les risques technologiques majeurs de certaines activités industrielles,
 - à la Loi du 22 Juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile et à la protection des risques majeurs. Il est institué des périmètres Z1 et Z2 de protection autour d'une activité présentant des risques, reportés sur le plan des zones du P.O.S.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en plusieurs zones à règlement distinct, délimitées sur le Plan de Zones par un trait tireté fort.

- Une catégorie de zone urbaine, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :
 - Chapitre I - Zone UD : zone urbaine discontinue.

- Quatre catégories de zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du règlement :
 - Chapitre I - Zone NA : zone d'urbanisation future,
 - Chapitre II - Zone NC : zone de richesses économiques ou naturelles,
 - Chapitre III - Zone ND : zone de site à protéger, de risques ou de nuisances.

Les terrains classés par le Plan d'Occupation des Sols comme "espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer", sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones, et leur réglementation se trouve prescrite à l'article 13 du règlement des zones auxquelles ils appartiennent.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes définies par le présent Plan d'Occupation des Sols 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.

Elles ne pourront porter que sur les dispositions des articles 3 à 13.

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.

15 ARTICLES pour chacune des zones :

- 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES
- 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 3 ACCÈS ET VOIRIE
- 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX
- 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS
- 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
- 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
- 9 EMPRISE AU SOL
- 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
- 11 ASPECT EXTÉRIEUR
- 12 STATIONNEMENT
- 13 PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
- 15 DÉPASSEMENT DU C.O.S.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de ces zones :

Les zones urbaines couvrent non seulement les terrains déjà urbanisés, mais aussi ceux qui sont équipés en voiries et réseaux divers, ou qui le seront à court terme par la commune.

Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

Une catégorie de zone urbaine a été retenue au Plan d'Occupation des Sols de la commune de AUMÉNCOURT :

- une zone UD : zone urbaine discontinue.

CHAPITRE I - ZONE URBAINE DISCONTINUE UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère péri-central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits de façon hétérogène en ordre discontinu ou continu. La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent reconduire le type d'architecture actuel.

Cette zone comprend plusieurs secteurs liés à des niveaux de construction à respecter au regard des remontées d'eau de la nappe phréatique: UDa, UDb, UDe, UDe, UDe, UDe, UDe et UDe.

De surcroît, trois sous secteurs sont prévus, en l'occurrence un sous secteur UDa1, UDb1 et UDe1 prenant en compte leur inscription au sein du périmètre de protection éloigné.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire 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 l'ensemble du projet.

UD 1

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1. Les clôtures,
- 1.2. Les constructions de toute nature, sauf celles précisées à l'article UD 2,
- 1.3. Les opérations d'aménagement d'ensemble,
- 1.4. Les aménagements d'installations classées existantes qui ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements,
- 1.5. La création d'installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des maisons d'habitation, sauf celles précisées à l'article UD 2.
- 1.6. Les défrichements, sauf dans les espaces boisés classés à conserver,
- 1.7. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.
- 1.8. Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public,
- 1.9. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux précisés à l'article UD 2.

UD 2

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation,
- 2.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- 2.3. Les carrières,
- 2.4. Les travaux, installations et aménagements définis aux alinéas c à k de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux prévus à l'article UD 1.
- 2.5. Les terrains de caravanes,
- 2.6. Les terrains de camping,
- 2.7. Les habitations légères de loisirs.
- 2.8. Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 2.9. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.

Dans les sous secteurs UDa1, UDb1 et UDd1 :

- 2.10. Les travaux, installations et aménagements aux alinéas c à k de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.
- 2.11. Les installations classées risquant de remettre en cause la qualité de la nappe aquifère.
- 2.12. Les stockages et dépôts de produits risquant de remettre en cause la qualité de la nappe aquifère.
- 2.13. Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux risquant de remettre en cause la qualité de la nappe aquifère.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UD 3

ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès :

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. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et leur largeur ne devra pas être inférieure à 4m.

L'accès au chemin rural dit de St-Etienne compris entre la rue de Poilcourt et le CD 20 est interdit.

3.2. Voirie :

3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Elles ne pourront pas être inférieures à 8 m d'emprise.

3.2.2. 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. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

UD 4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

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

4.2. Eaux usées (assainissement) :

L'assainissement doit être réalisé sur le terrain où est édifée la construction. Les eaux-usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales :

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

4.3.2. Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales issues des espaces publics seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales et celles issues des lots à bâtir feront l'objet d'une infiltration sur le terrain.

UD 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Pour qu'un terrain résultant d'une division ou d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvée après l'approbation du P.O.S. soit constructible, sa superficie devra être d'un minimum de 600m². Si sur ce terrain existe déjà une construction à usage d'habitation, la partie de terrain supportant cette construction devra avoir une superficie de 400m² minimum après division.
Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, 20% des parcelles pourront avoir une surface comprise entre 500 et 600m².
- 5.2. À l'occasion de division de parcelle, il ne pourra être créée de bande de terrain d'une largeur inférieure à 4m.
- 5.3. Dans les autres cas, pour les constructions nécessitant un assainissement de leurs eaux usées, leur superficie minimale devra être de 300m², et pour les constructions ne générant pas de rejet d'eaux usées, il n'est pas fixé de superficie minimale.
- 5.4. Aucune superficie minimale n'est fixée pour les O.T.N.F.S.P.

UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions devront être implantées :
 - soit en limite d'emprise du domaine public,
 - soit en retrait d'au moins 3 m. par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront alors s'implanter à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions devront être réalisées :
 - soit d'une limite séparative à l'autre,
 - soit sur une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
 - soit à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

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

- 8.1. Les constructions qui ne sont pas contiguës seront implantées à une distance d'au moins 8m l'une de l'autre pour les constructions à usage d'habitation, service, commerce, et 3m pour les autres constructions.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

UD 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 70% de la surface du terrain.
- 9.2. Toutefois, dans le cas de construction existante dépassant l'emprise au sol ci-dessus, elle pourra être reconstruite avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction existante.
- 9.3. Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les O.T.N.F.S.P.

UD 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 12m. au faîtage par rapport au terrain naturel. Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- 10.2. Pour les bâtiments agricoles, la hauteur ne pourra excéder 15m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 10.3. Toutefois, le niveau de plancher le plus bas des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être inférieur :
 - au niveau ± 0 du terrain naturel dans le secteur UD_a,
 - au niveau - 0,50 m du terrain naturel dans le secteur UD_b,
 - au niveau - 1m du terrain naturel dans les secteurs UD_c et UD_d,
 - au niveau ± 0 du niveau des chaussées de la RD 966 et de la rue Armand Guéry (CD 20) dans le secteur UD_e,
 - au niveau - 0,50m du niveau de la rue Armand Guéry (CD 20) dans le secteur UD_f.
 - au niveau - 1,50m du niveau de la rue de la Brasserie dans le secteur UD_g.
- 10.4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les O.T.N.F.S.P.

UD 11

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Bâtiments et clôtures :

Par son aspect, la construction ne devra pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).

11.2. Clôtures en limite du domaine public :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas de 2m de hauteur,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,50m,
- soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie le tout n'excédant pas 1,50m de hauteur.

Les clôtures existantes ne respectant pas les règles ci-dessus peuvent être reconstruites aux mêmes caractéristiques qu'à celles des clôtures existantes.

UD 12

STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques. Pour les nouvelles constructions, il sera prévu au moins 2 places de stationnement pour les logements jusqu'à 170m² de S.H.O.N. et 1 place supplémentaire au-delà.

12.2. Dans le cas de création de nouveaux logements, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement, il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement. De plus, dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins une place ouverte au public par logement.

12.3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est d'une place par logement.

UD 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Cette zone comprend des espaces boisés classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter :

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.3. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, 10 % de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
- 13.4. Les aires de stationnement devront être plantées.
- 13.5. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

UD 15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de ces zones :

Les zones naturelles prévues par la Loi d'Orientation Foncière couvrent les terrains situés hors des zones urbaines, pas ou insuffisamment desservis par les voiries et réseaux divers.

Les constructions qui sont autorisées dans ces zones ne peuvent être édifiées que lorsque les V.R.D. nécessaires à cette desserte sont réalisés.

En l'absence du versement de la T.L.E. ou de l'institution d'un programme d'aménagement d'ensemble (L 332-9 du Code de l'Urbanisme), la commune ne pourra exiger de la part des constructeurs ou des lotisseurs que les participations prévues à l'article L 332-6-1 du Code de l'Urbanisme (voir Annexes Documentaires).

Trois catégories de zones naturelles ont été retenues au Plan d'Occupation des Sols de la commune de AUMÉNANCOURT :

- une zone NA : zone destinée à l'urbanisation future, à vocation dominante de logements,
- une zone NC : zone de richesses économiques ou naturelles,
- une zone ND : zone de sites à protéger, de risques ou de nuisances.

CHAPITRE I - ZONE D'URBANISATION FUTURE NA

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés qui supportent l'urbanisation future de l'agglomération.
Elle est divisée en trois secteurs :

- le secteur NAa, pour lequel constructions et/ou lotissement sont autorisés à condition que l'aménagement se développe à partir des voies existantes. Il comprend par ailleurs 2 sous-secteurs : NAa1 et NAa2 liés à des niveaux de construction à respecter au regard des remontées d'eau de la nappe phréatique.
- le secteur NAb, constructible dans le cadre d'un plan d'ensemble de la zone.
- le secteur NAc, de réserve foncière, inconstructible pendant la durée du plan et dont le sous secteur NAc1 est situé dans le périmètre de protection rapproché du captage.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire 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 l'ensemble du projet.

NA 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans les secteurs NAa et NAb :

- 1.1. Les clôtures,
- 1.2. Les constructions de toute nature, sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause les principes d'aménagement définis dans le caractère de la zone,
- 1.3. Les opérations d'aménagement d'ensemble,
- 1.4. La création d'installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des maisons d'habitation,
- 1.5. Les parcs d'attractions et espaces de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public,
- 1.6. Les défrichements,
- 1.7. L'agrandissement et la reconstruction des constructions existantes,
- 1.8. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux précisés à l'article NA 2.

NA 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation,
- 2.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- 2.3. Les carrières,
- 2.4. Les travaux, installations et aménagements définis aux alinéas c à k de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux prévus à l'article NA 1,
- 2.5. Les terrains de caravanes,
- 2.6. Les terrains de camping,
- 2.7. Les habitations légères de loisirs,
- 2.8. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.

Dans le secteur NAc et sous-secteur NAc1 :

- 2.9. Toute modification et/ou utilisation du sol, sauf ceux mentionnés à l'alinéa 8 de l'article NA 1.

Dans le secteur NAb :

- 2.10. Les constructions de toute nature, non incluses dans des opérations d'aménagement d'ensemble permettant à terme de desservir la totalité du secteur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

NA 3

ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès :

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. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et leur largeur ne devra pas être inférieure à 4m.

3.2. Voirie :

3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Elles ne pourront pas être inférieures à 8 m d'emprise.

3.2.2. 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. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Dans le secteur NAb :

3.2.3. Le tracé et les caractéristiques de ces voies devront s'intégrer dans un plan d'ensemble desservant la totalité du secteur.

NA 4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

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

4.2. Eaux usées (assainissement) :

L'assainissement doit être réalisé sur le terrain où est édifiée la construction. Les eaux-usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales :

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

4.3.2. Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales issues du domaine public seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales et celles issues des lots à bâtir feront l'objet d'une infiltration sur le terrain.

NA 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs NAa et NAb :

5.1. Pour qu'un terrain résultant d'une division ou d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvée après l'approbation du P.O.S. soit constructible, sa superficie devra être d'un minimum de 600m². Si sur ce terrain existe déjà une construction à usage d'habitation, la partie de terrain supportant cette construction devra avoir une superficie de 400m² minimum après division.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, 20% des parcelles pourront avoir une surface comprise entre 500 et 600m².

5.2. Dans les autres cas, pour les constructions nécessitant un assainissement de leurs eaux usées, leur superficie minimale devra être de 300m², et pour les constructions ne générant pas de rejet d'eaux usées, il n'est pas fixé de superficie minimale.

5.3. Aucune superficie minimale n'est fixée pour les O.T.N.F.S.P.

Dans le secteur NAc :

5.4. Pas de prescription particulière.

NA 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs NAa et NAb :

6.1. Les constructions devront être implantées :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

Dans le secteur NAc :

6.3. Pas de prescription particulière.

NA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les secteurs NAa et NAb :

- 7.1. Les constructions devront être réalisées :
- soit d'une limite séparative à l'autre,
 - soit sur une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
 - soit à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

Dans le secteur NAc :

- 7.3. Pas de prescription particulière.

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

Dans les secteurs NAa et NAb :

- 8.1. Les constructions qui ne sont pas contiguës seront implantées à une distance d'au moins 8m l'une de l'autre pour les constructions à usage d'habitation, service, commerce, et 3m pour les autres constructions.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

Dans le secteur NAc :

- 8.4. Pas de prescription particulière.

NA 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 70% de la surface du terrain.
- 9.2. Toutefois, dans le cas de construction existante dépassant l'emprise au sol ci-dessus, elle pourra être reconstruite avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction existante.
- 9.3. Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les O.T.N.F.S.P.

NA 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs NAa et NAb :

- 10.1. La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 12m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- 10.2. Pour les bâtiments agricoles, la hauteur ne pourra excéder 15m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 10.3. Toutefois, le niveau de plancher le plus bas des constructions à usage d'habitation ne pourra être inférieur :
 - au niveau – 1,00m du terrain naturel dans le secteur NAb,
 - au niveau ± 0 du terrain naturel dans le secteur NAa1,
 - au niveau ± 0 , du niveau de la chaussée de la RD 966 dans le secteur NAa2.
- 10.4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les O.T.N.F.S.P.

Dans le secteur NAc :

Pas de prescription particulière.

NA 11

ASPECT EXTÉRIEUR

Dans les secteurs NAa et NAb :

11.1. Bâtiments et clôtures :

Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).

11.2. Clôtures en limite du domaine public :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas de 2m de hauteur,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,50m,
- soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie le tout n'excédant pas 1,50m de hauteur.

Les clôtures existantes ne respectant pas les règles ci-dessus peuvent être reconstruites aux mêmes caractéristiques qu'à celles des clôtures existantes.

Dans le secteur NAc :

11.3. Pas de prescription particulière.

NA 12

STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques. Pour les nouvelles constructions, il sera prévu au moins 2 places de stationnement directement accessibles depuis le domaine public pour les logements jusqu'à 170m² de S.H.O.N. et 1 place supplémentaire au-delà.
- 12.2. Dans le cas de création de nouveaux logements, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement, il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement. De plus, dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins une place ouverte au public par logement.
- 12.3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est d'une place par logement.

NA 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter :

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.3. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10 % de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
- 13.4. Les aires de stationnement devront être plantées.
- 13.5. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

NA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

14.1. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les constructions liées aux activités agricoles ainsi qu'aux O.T.N.F.S.P.

Dans les secteurs NAa et NAb :

14.2. Le C.O.S. est fixé à 0 et sera porté à 0,40 après viabilisation.

Dans le secteur NAc :

14.3. Le C.O.S. est fixé à 0 en l'attente d'une révision du P.O.S.

NA 15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article NA 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

CHAPITRE II - ZONE DE RICHESSES ÉCONOMIQUES OU NATURELLES NC AGRICULTURE PROTÉGÉE

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés à réserver par le Plan d'Occupation des Sols pour l'exploitation agricole. Elle comprend trois secteurs :

- le secteur NCb inscrit au droit du périmètre de protection éloigné,
- le secteur NCc prend en compte le périmètre de protection rapprochée,
- le secteur NCa couvre le reste du territoire.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Cette zone est concernée par une activité de stockage d'ammoniac anhydre qui génère un périmètre Z1 de 75 m et Z2 de 150m, définis au plan des zones au 1/10 000.

NC 1

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1. Les clôtures.
- 1.2. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (voir article NC 13).
- 1.3. Les installations classées liées aux activités agricoles sauf celles précisées à l'article NC 2.
- 1.4. Les équipements publics communaux ou intercommunaux, ainsi que les constructions qui leur sont indispensables, tels que château d'eau, station de pompage, station d'épuration, poste de transformation d'énergie électrique, terrains de sport, vestiaires, etc, sauf ceux précisés à l'article NC 2.
- 1.5. L'agrandissement et la reconstruction des constructions existantes.
- 1.6. Les défrichements, sauf dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- 1.7. Les constructions liées aux activités agricoles, y compris les surfaces de plancher habitables nécessaires à ces activités, sauf celles précisées à l'article NC 2.
- 1.8. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) sauf ceux précisés à l'article NC 2.

NC 2

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- 2.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 2.3. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 2.4. Les terrains de caravanes.
- 2.5. Les terrains de camping.
- 2.6. Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux prévus aux alinéas 1.4 et 1.8 de l'article NC 1.
- 2.7. Les carrières.
- 2.8. Les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur NCa :

- 2.9. Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article NC 1 et à condition qu'elles ne soient pas incluses dans le périmètre Z1 de 75 m défini au plan des zones et qu'elles ne comportent pas de sous-sol dans l'îlot formé par le CD 20, la voie communale n° 1 et le chemin d'exploitation n° 113.
- 2.10. Toute construction susceptible de recevoir du public dans le périmètre Z2 de 150 m défini au plan des zones.
- 2.11. Les installations classées qui ne sont pas liées aux activités agricoles.

Dans le secteur NCb :

- 2.12. Les installations classées risquant de remettre en cause la qualité de la nappe aquifère.
- 2.12. Les stockages et dépôts de produits risquant de remettre en cause la qualité de la nappe aquifère.
- 2.13. Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux risquant de remettre en cause la qualité de la nappe aquifère.

Dans le secteur NCc :

- 2.13. Le stockage d'hydrocarbures, de déchets solides, de produits destinés aux cultures, des eaux usées urbaines ou industrielles, de station d'épuration, lagunage, bassins de décantation d'effluents industriels ou urbains.
- 2.14. Toutes canalisations de transport d'hydrocarbure ou de produits chimiques.
- 2.15. Tout nouveau rejet d'eaux usées ou nouvelle réalisation de bassin d'infiltration d'eaux pluviales.
- 2.16. Tout nouveau bâtiment agricole ou nouveau silo.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

NC 3

ACCÈS ET VOIRIE

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.

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.

Dans tous les cas, ces 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.

NC 4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

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

4.2. Eaux usées (assainissement) :

Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales :

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

NC 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

NC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15 m. de l'axe des chemins départementaux et 3 m de la limite d'emprise des autres voies.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

NC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions devront être implantées à 3 m. au moins des limites séparatives.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

- 8.1. Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété devront être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 m.
- 8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

NC 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

NC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel. Toutefois, les sous-sols ne sont pas admis dans l'îlot formé par le CD 20, la voie communale n° 1 et le chemin d'exploitation n° 113.
- 10.2. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription particulière.

NC 11 ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Bâtiments et clôtures :

Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).

11.2. Clôtures :

Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

NC 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

NC 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Cette zone comprend des espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

NC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Pour les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, le C.O.S. est fixé à 0,01.

14.2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

NC 15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article NC 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

CHAPITRE III - ZONE DE SITE, DE RISQUES, DE NUISANCES ND PROTECTION DES ESPACES BOISÉS

Caractère de la zone :

Cette zone couvre le fond de la vallée de la Suipe qui doit être strictement protégé pour ses espaces boisés et pour la sauvegarde des champs captants, à l'intérieur desquels seuls les équipements d'exploitation de la nappe sont autorisés, ainsi que la Z.N.I.E.F.F. située au Nord-Ouest de la commune.

Elle comprend quatre secteurs :

- le secteur NDb inscrit au droit du périmètre de protection éloigné,
- le secteur NDc prend en compte le périmètre de protection rapprochée,
- le secteur NDd couvre le périmètre de protection immédiat,
- le secteur NDa couvre le reste du territoire.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

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

ND 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les clôtures.
- 1.2. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (voir article ND 13).
- 1.3. La remise en état de bâtiments existants.
- 1.4. Les défrichements, sauf dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- 1.5. Les installations et travaux nécessaires pour l'exploitation des champs captants.
- 1.6. Les équipements publics communaux ou intercommunaux, ainsi que les constructions qui leur sont indispensables, tels que château d'eau, station de pompage, station d'épuration, poste de transformation d'énergie électrique, terrains de sport, vestiaires, etc, sauf ceux précisés à l'article ND 2.
- 1.7. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) sauf ceux précisés à l'article ND 2.

Dans le secteur NDa :

- 1.8. Les constructions nécessaires au jardinage et/ou maraîchage n'excédant pas 5m² d'emprise au sol et 2,50m au faîtage.

ND 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- 2.2. Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article ND 1.
- 2.3. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 2.4. Les installations classées.
- 2.5. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 2.6. Les terrains de caravanes.
- 2.7. Les terrains de camping.
- 2.8. Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux prévus à l'article ND 1.
- 2.9. Les carrières.
- 2.10. Les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs NDb et NDc :

2.12. Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux risquant de remettre en cause la qualité de la nappe aquifère.

Dans le secteur NDc :

2.13. Toutes canalisations de transport d'hydrocarbure ou de produits chimiques.

2.14. Tout rejet d'eaux usées ou réalisation de bassin d'infiltration d'eaux pluviales.

Dans le secteur NDd :

2.15. Toutes constructions et/ou installations qui ne sont pas indispensables à l'exploitation et/ou l'entretien du captage.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ND 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

ND 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pas de prescription particulière.

ND 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ND 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescription particulière : Application du règlement national d'urbanisme.

ND 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescription particulière : Application du règlement national d'urbanisme.

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

Pas de prescription particulière : Application du règlement national d'urbanisme.

ND 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

ND 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Pour les constructions visées à l'alinéa 1.8 de l'article ND 1, la hauteur maximale ne pourra excéder 2,50m au faîtage.

10.2. Pour les autres constructions : Pas de prescription particulière.

ND 11 ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Les clôtures devront être constituées exclusivement d'un grillage n'excédant pas 1,20 m de hauteur.

11.2. Les clôtures édifiées en périphérie des périmètres immédiats devront être constituées exclusivement d'un grillage n'excédant pas 2,00 m de hauteur.

ND 12 STATIONNEMENT

Pas de prescription particulière.

ND 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

ND 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ND 15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

