
COMMUNE de CHATENOIS

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT D'URBANISME

Approuvé par délibération du conseil municipal le 18 septembre 2008

- **Modifié par délibération du conseil communautaire le 4 avril 2016**
- **Modifié par délibération du conseil communautaire le 17 décembre 2018**
- **Modifié par délibération du conseil communautaire le 18 septembre 2019**



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE L'OUEST VOSGIEN



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

ARTICLE 3 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE.

ARTICLE 4 - LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UA, UB, UC, UX, UY.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES AU.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Châtenois délimité par un tireté entre-coupé de croix sur le plan n°1 à l'échelle du 1/5000ème et se substitue au Règlement National d'Urbanisme.

ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines à urbaniser, naturelles et agricoles.

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- La zone UA se décline en trois secteurs :

*UAa correspondant au centre aggloméré ancien existant à caractère rural et lorrain, affecté principalement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément naturel.

*UAb est le résultat d'une première extension urbaine du début du XIXème où habitat et commerces sont présents.

*UAc est le site très ancien des premières urbanisations sous la forme d'un château puis d'un prieuré dénommé le Haut Bourg, le Vieux Bourg et le Village.

- La zone UB se divise en trois secteurs :

*UBa correspond au secteur d'extension, qui s'est développé autour du centre ancien (UAa) à dominante d'habitat individuel ancien et récent. Le tissu assez lâche recèle encore des fonciers non bâtis. La portion Est supporte le site des équipements communaux, comme la salle des fêtes, gymnase, école maternelle ...

*UBb est un secteur en appui sur l'emprise de la voie ferrée et marqué par les anciennes activités liées à ce mode de transport.

*UBc concerne deux hameaux Valincourt et Mannecourt, initialement séparés du bourg central, d'esprit rural et de caractère lorrain. Ils sont aujourd'hui rejoint par l'extension du bourg centre.

- Les zones UC abritent des secteurs d'urbanisation récente à dominante d'habitat individuel qui s'est développé sous la forme de lotissements depuis le début des années soixante. Un secteur UCa se différencie par le caractère collectif de l'habitat qu'il renferme.

- La zone UX présente une mixité habitat, activités et commerces. L'entrée Ouest de la commune est une zone en développement et en densification.

*UXa est un secteur plus particulièrement affecté au commerce, à l'artisanat d'échelle modeste et d'habitations.

*UXb est un secteur voué au commerce de gros, aux petites industries, où l'habitat est lié exclusivement aux activités.

- Les zones UY sont affectées aux activités industrielles qui sont promues et animées par la commune de Châtenois, d'une part, et le département des Vosges, d'autre part, sous la forme d'une zone d'activités départementale.

*UYi est un secteur inondable situé sous l'influence du Vair de part et d'autre de l'A 31.

- Les zones AU sont classées à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

- Les zones AUX sont destinées à une mixité habitat, activités commerciales et artisanales

*AUXa, secteur mixte destiné à de l'habitat individuel et collectif et aux activités artisanales et commerciales comme indiqué dans de la zone UXa, à laquelle ce secteur se trouve adossé.

*AUXb, secteur affecté exclusivement à l'artisanat et au commerce de plus grande importance comme indiqué dans la zone UXb à laquelle ce secteur se trouve adossé.

II - LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- Les zones A sont classées en zone agricole à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.
- Les zones N sont classées en secteurs :
 - *Nf, espaces boisés pour la plupart soumis au régime forestier et protégés par classement en espace boisé classé.
 - *Nfi, correspond à un secteur boisé inondable situé sous l'influence du Vair.
 - *Nv, secteur affecté aux vergers à la topographie difficile.
 - *Ns, secteur abritant les installations sportives communales tant en infrastructure qu'en superstructure.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

Les plans comportent également les contours des zones et des secteurs par un tireté, comme définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE III - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE IV - LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES:**

- à l'habitation et leurs dépendances.
- à l'hébergement hôtelier.
- aux bureaux.
- au commerce.
- à l'artisanat.
- à l'industrie.
- à la fonction d'entrepôt.
- à l'exploitation agricole ou forestière.

2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.**3. LES LOTISSEMENTS A USAGE :**

- d'habitation.
- d'activité.

4. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- soumises a déclaration.
- soumises a autorisation.

5. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES:

- les caravanes isolées.
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

6. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

- les habitations légères de loisirs.
- les parcs résidentiels de loisirs.

7. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attraction.
- les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités.
- les garages collectifs de caravanes.
- les affouillements et exhaussements du sol.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

8. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
ET AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - RAPPEL

Néant.

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant des conséquences sur un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1. (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III - PERMIS DE DEMOLIR

- En application de l'article L.430.1 et de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur le bâti sur l'ensemble de la zone UA pour des motifs d'ordre esthétique, architectural et historique.

IV - ZONES DE BRUIT

Se reporter à l'arrêté préfectoral modifié en date du 6 octobre 1978, en annexe.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - RAPPEL

Néant.

II - SONT INTERDITS

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- à la fonction d'entrepôt sauf les cas visés à l'article 2.
- à l'industrie.
- à l'activité agricole sauf les cas visés à l'article 2.

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE

- exclusif d'activités.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

- soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles visées à l'article 2.

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- les caravanes isolées.
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- les habitations légères de loisirs.
- les parcs résidentiels de loisirs.

6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attraction.
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié par le P.L.U.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- à l'industrie.
- à l'activité agricole sauf les cas visés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES I -**SONT ADMIS SOUS CONDITIONS****1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**

- à l'exploitation agricole suivante :
 - l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U.
 - à la fonction d'entrepôt liée à une activité présente sur la zone.
 - aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure.
- Sous réserve d'être compatibles avec la vocation principale de la zone UA.

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- liées à des activités existantes soumises à déclaration.
- Sous réserve d'être compatibles avec la vocation principale de la zone UA.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation ainsi qu'à l'autorisation de l'autorité compétente.

- VOIRIE

Aucune prescription n'est imposée.

- PROTECTION DES SENTIERS ET CHEMINS

En application des articles L.123.1.6. du code de l'urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics ou privés repérés sur le schéma annexé, est mise en œuvre pour conserver ces tracés et maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Dans la limite du zonage des zones desservies du schéma de distribution d'eau potable (article L.2224-7-1 du CGCT et décret n° 2012-097 du 27 janvier 2012).

Dans la limite de la possibilité de fournir l'eau dans des conditions de qualité, débit, pression, quantité, réglementairement conformes (à vérifier au préalable avec le service compétent – Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vraine et du Xaintois).

- ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

La commune de Châtenois étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte et épuration), le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

Eaux pluviales

Dans la mesure du possible et dans la limite de la réglementation correspondante, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'infiltration des eaux pluviales sous le terrain naturel concerné.

En cas d'impossibilité technique ou réglementaire, ces eaux pluviales devront être dirigées vers le réseau destiné à leur collecte.

- ELECTRICITE-TELEPHONE-TELEDISTRIBUTION

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain pour les constructions nouvelles.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- 6.1 La façade sur rue des constructions principales ou leurs extensions doivent se situer dans la bande formée par les alignements extrêmes des façades des constructions voisines, lorsque celles-ci se situent à moins de 6 mètres de l'emprise publique.
- 6.2 Sans alignement de référence contigu, les constructions seront implantées suivant un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- 6.3 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faitage, de types (sas, véranda, garage, car port, haut-vent, pergola, etc...) qui peuvent s'implanter jusqu'en limite.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Les constructions peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.
- 7.2 Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit en être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
- 7.3 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faitage, de types (sas, véranda, serre, garage, carport, haut-vent, pergola, abri de jardin, etc...).
- 7.4 Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues, comme mentionné au 6.1 :
- 7.4.1 la façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche la voie.
- 7.4.2 la règle indiquée en 7.4.1. ne s'applique pas aux façades de largeur supérieure à 12 m, pour lesquelles l'implantation n'est obligatoire que sur une des limites séparatives.
- 7.5 En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
- 7.6 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Elle ne peut dépasser 12 mètres au faitage. Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel.
- 10.2 En cas de transformation ou d'extension sur une construction existante qui ne respecterait pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
- 10.3 Ces règles ne s'appliquent pas aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que : églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

11.1 Volumes – Toitures :

- 11.1.1 Dans le cas de maisons mitoyennes, la toiture présentera un ou plusieurs pans, avec un pan principal sur rue permettant la continuité ou le parallélisme avec, au moins, une des toitures voisines.
- 11.1.2 La règle mentionnée ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de maisons isolées.
- 11.1.3 La pente des toitures est comprise entre 25° et 30°, toutefois une pente différente peut-être donnée pour assurer la continuité avec une des maisons voisines.
- 11.1.4 L'apposition sur les toitures de dispositifs de captation d'énergie solaire est autorisée, dans la mesure où ils restent dans le plan de la toiture support.
- 11.1.5 Les toitures terrasses sont autorisées si leur surface ne dépasse pas 50% de la surface totale des toitures.

11.1.6 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faitage, de types (sas, véranda, serre, garage, car port, haut-vent, pergola, abri de jardin, etc...).

11.2 Clôtures :

- La nature et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- Sur rue la hauteur est limitée à 2 mètres, sauf dans le cas suivant : lorsque la différence d'altitude entre la propriété et la voirie est supérieure à 1,20 mètre, la hauteur de la clôture du terrain pourra atteindre 2,50 mètres.
- En limites séparatives la hauteur est limitée à 2 mètres, sauf dans le cas suivant : lorsque la différence d'altitude entre les deux propriétés voisines est supérieure à 1,20 mètre, la hauteur de la clôture du terrain le plus bas pourra atteindre 2,50 mètres à partir de ce même terrain.
- Pour les propriétés disposant de clôture existantes, la hauteur pourra reprendre celle de l'existant.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1 Les locaux affectés aux stationnements des véhicules ne peuvent être supprimés au profit de locaux de logement sauf si des espaces de stationnement peuvent être recréés, sur un domaine privé, dans un rayon de 150 m.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement, quand elles existent, doivent être aménagés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - RAPPEL

Néant.

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)
- Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant des conséquences sur un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1. (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III - PERMIS DE DEMOLIR

- En application de l'article L.430.1 et de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur le bâti sur l'ensemble de la zone UB pour des motifs d'ordre esthétique, architectural ou historique.

IV - ZONE DE BRUIT

- Se reporter à l'arrêté préfectoral modifié en date du 6 octobre 1978, en annexe.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - RAPPEL

Néant.

II - SONT INTERDITS

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- à l'industrie.
- à l'activité agricole sauf pour les cas visés à l'article 2.

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE

Néant.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

- soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles visées à l'article 2.

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- les caravanes isolées sous réserve des conditions fixées à l'article 2.
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

- les habitations légères de loisirs.
- les parcs résidentiels de loisirs.

6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attraction;
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié par le P.L.U.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS****1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**

- à l'exploitation agricole suivante : l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole liées à une exploitation existante à la date d'opposabilité du P.L.U.
- à la fonction d'entrepôt liée à une activité présente sur la zone, sous réserve d'être compatibles avec la vocation principale de la Zone UB.
- aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- liées à des activités existantes soumises à déclaration, sous réserve d'être compatibles avec la vocation principale de la zone UB.

3. LES CARAVANES ISOLEES

- à condition d'être, sur leur terrain, dans un environnement paysagé.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation ainsi qu'à l'autorisation de l'autorité compétente.

- VOIRIE

Les voies publiques auront une largeur de plate-forme minimum de 8 mètres.

Les voies privées desservant plus de 3 parcelles auront une largeur de plate-forme minimum de 6 mètres.

Les voies automobiles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- PROTECTION DES SENTIERS ET CHEMINS

En application des articles L.123.1.6. du code de l'urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics ou privés repérés sur le schéma annexé, est mise en œuvre pour conserver ces tracés et maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Dans la limite du zonage des zones desservies du schéma de distribution d'eau potable (article L.2224-7-1 du CGCT et décret n° 2012-097 du 27 janvier 2012).

Dans la limite de la possibilité de fournir l'eau dans des conditions de qualité, débit, pression, quantité, réglementairement conformes (à vérifier au préalable avec le service compétent – Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vraine et du Xaintois).

- ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

La commune de Châtenois étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte et épuration), le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

Eaux pluviales

Dans la mesure du possible et dans la limite de la réglementation correspondante, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'infiltration des eaux pluviales sous le terrain naturel concerné.

En cas d'impossibilité technique ou réglementaire, ces eaux pluviales devront être dirigées vers le réseau destiné à leur collecte.

- ELECTRICITE-TELEPHONE-TELEDISTRIBUTION

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain pour les constructions nouvelles.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- 6.1 La façade sur rue des constructions principales ou leurs extensions doivent se situer dans la bande formée par les alignements extrêmes des façades des constructions voisines, lorsque celles-ci se situent à moins de 6 mètres de l'emprise publique.
- 6.2 Sans alignement de référence contigu, les constructions seront implantées suivant un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- 6.3 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faitage, de types (sas, véranda, garage, car port, haut-vent, pergola, etc...) qui peuvent s'implanter jusqu'en limite.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Les constructions peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.
- 7.2 Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit en être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
- 7.3 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faitage, de types (sas, véranda, serre, garage, car port, haut-vent, pergola, abri de jardin, etc...).
- 7.4 Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues, comme mentionné au 6.1 :
- 7.4.1 la façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche la voie.
- 7.4.2 la règle indiquée en 7.4.1 ne s'applique pas aux façades de largeur supérieure à 12 m, pour lesquelles l'implantation n'est obligatoire que sur une des limites séparatives.
- 7.5 En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
- 7.6 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Elle ne peut dépasser 12 mètres au faitage. Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel.
- 10.2 En cas de transformation ou d'extension sur une construction existante qui ne respecterait pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
- 10.3 Ces règles ne s'appliquent pas aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que églises clochers, réservoirs.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

11.1 Volumes – Toitures :

- 11.1.1 Dans le cas de maisons mitoyennes, la toiture présentera un ou plusieurs pans, avec un pan principal sur rue permettant la continuité ou le parallélisme avec, au moins, une des toitures voisines.
- 11.1.2 La règle mentionnée ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de maisons isolées.
- 11.1.3 La pente des toitures est comprise entre 25° et 30°, toutefois une pente différente peut-être donnée pour assurer la continuité avec une des maisons voisines.
- 11.1.4 L'apposition sur les toitures de dispositifs de captation d'énergie solaire est autorisée, dans la mesure où ils restent dans le plan de la toiture support.
- 11.1.5 Les toitures terrasses sont autorisées si leur surface ne dépasse pas 50% de la surface totale des toitures.
- 11.1.6 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faitage, de types (sas, véranda, serre, garage, car port, haut-vent, pergola, abri de jardin, etc...).

11.2 Clôtures :

- La nature et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- Sur rue la hauteur est limitée à 2 mètres, sauf dans le cas suivant : lorsque la différence d'altitude entre la propriété et la voirie est supérieure à 1,20 mètres, la hauteur de la clôture du terrain pourra atteindre 2,50 mètres.
- En limites séparatives la hauteur est limitée à 2 mètres, sauf dans le cas suivant : lorsque la différence d'altitude entre les deux propriétés voisines est supérieure à 1,20 mètres, la hauteur de la clôture du terrain le plus bas pourra atteindre 2,50 mètres à partir de ce même terrain.
- Pour les propriétés disposant de clôture existantes, la hauteur pourra reprendre celle de l'existant.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1 Hormis dans la zone UBc, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 17m², S'il y a lieu de prévoir un accès la surface sera de 25 m².

- Immeubles à usage d'habitation : 1 place par 80 m² de surface hors œuvre avec un minimum de 1 place par logement.
- Immeubles à usage de bureaux d'administration des secteurs publics ou privés : 4 places par 100 m² de Shon.
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence... : 2 places pour 10 sièges.
- Commerces et divers de plus de 50 m² de vente : 2 places entre 50 et 200 m² de Shon et 2,5 places pour 100 m² de Shon au-dessus.
- Etablissements industriels et artisanaux : 2 places pour 3 employés.
- Etablissements d'enseignement du 1^{er} et 2^{ème} degré : 2 places par classe. Ces établissements comporteront aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motos.

Remarques:

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Le nombre des places est arrondi à l'unité inférieure.

12.2 Les locaux affectés au stationnement des véhicules ne peuvent être supprimés au profit de locaux de logement sauf si des espaces de stationnement sont recréés, sur un domaine privé, dans un rayon de 150 m.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article 6 doivent être aménagés.

13.2 Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage, en application de l'article L.123-1 §7 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés dans leur importance et leur situation. Toutefois, si nécessaire, ces éléments peuvent être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - RAPPEL

Néant.

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)
- Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1. (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III - ZONES DE BRUIT

Se reporter à l'arrêté préfectoral modifié en date du 6 octobre 1978, en annexe.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - APPEL

Néant.

II - SONT INTERDITS

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- à l'activité agricole.
- à la fonction d'entrepôt.
- à l'industrie.
- à l'usage exclusif d'activités.

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE

- exclusif d'activités.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

- soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles visées à l'article 2.

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- les caravanes isolées.
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attraction.
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises, dans cette zone.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS****1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**

- aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- liées à des activités existantes soumises à déclaration, sous réserve d'être compatibles avec la vocation principale de la zone UC.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation ainsi qu'à l'autorisation de l'autorité compétente.

- VOIRIE

Les voies secondaires auront une largeur de plate-forme minimum de 9 mètres.

Les voies tertiaires auront une largeur de plate-forme minimum de 8 mètres.

Les voies privées carrossables desservant plus de 3 parcelles auront une largeur de plate-forme minimum de 7 mètres.

Les voies automobiles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- PROTECTION DES SENTIERS ET CHEMINS

En application des articles L.123.1.6. du code de l'urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics ou privés repérés sur le schéma annexé, est mise en œuvre pour conserver ces tracés et maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation, qui requiert l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Dans la limite du zonage des zones desservies du schéma de distribution d'eau potable (article L.2224-7-1 du CGCT et décret n° 2012-097 du 27 janvier 2012).

Dans la limite de la possibilité de fournir l'eau dans des conditions de qualité, débit, pression, quantité, réglementairement conformes (à vérifier au préalable avec le service compétent – Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vraine et du Xaintois).

- ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

La commune de Châtenois étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte et épuration), le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

Eaux pluviales

Dans la mesure du possible et dans la limite de la réglementation correspondante, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'infiltration des eaux pluviales sous le terrain naturel concerné.

En cas d'impossibilité technique ou réglementaire, ces eaux pluviales devront être dirigées vers le réseau destiné à leur collecte.

- ELECTRICITE-TELEPHONE-TELEDISTRIBUTION

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain pour les constructions nouvelles.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 Les constructions seront implantées suivant un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies.

6.1.1 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faitage, de types (sas, véranda, garage, car port, haut-vent, pergola, etc...) qui peuvent s'implanter jusqu'en limite.

6.2 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions seront implantées suivant un retrait minimum de 4 m par rapport à la limite séparative.

7.2 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faitage, de types (sas, véranda, serre, garage, car port, haut-vent, pergola, abri de jardin, etc...) ;

7.3 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1. Hauteur maximale**

10.1.1. Pour les constructions isolées la hauteur maximale de celles-ci ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.1.2. La hauteur maximale de toute construction ne devra pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc..... Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

Secteur UCa

10.1.3. Pour celui-ci, la hauteur maximale des constructions n'excédera pas 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

11.1 Implantation :

Aux abords des bâtiments, les dénivelés ou talus et, en règle générale, toute modification de profil du terrain existant, devront être modelés et traités de façon à éviter toute rupture brutale avec le terrain naturel (remblais +0.70 maxi, déblais -0.70 maxi). Les perrons et emmarchements extérieurs ne dépasseront pas quatre hauteurs de marche.

11.2 Volumes :

11.2.1 La toiture présentera un ou plusieurs pans avec une pente comprise entre 25° et 30°.

11.2.2 L'apposition sur les toitures de dispositifs de captation d'énergie solaire est autorisée dans la mesure où ils restent dans le plan de la toiture support, sauf dans le cas d'une toiture terrasse où ils seront disposés au centre de celle-ci.

11.2.3 La toiture terrasse intégrale ou partielle est autorisée.

11.2.4 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faitage, de types (sas, véranda, serre, garage, car port, haut-vent, pergola, abri de jardin, etc...).

11.3 Clôtures :

- La nature et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- Sur rue, leur hauteur est limitée à deux mètres.
- Sur limites séparatives, leur hauteur est limitée à deux mètres.
- Pour les propriétés disposant de clôture existantes, la hauteur pourra reprendre celle de l'existant.

11.4. Electricité - téléphone – télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain pour les constructions nouvelles.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 17m², s'il y a lieu de prévoir un accès la surface sera de 25 m².

- Immeubles à usage d'habitation : 2 places par logements.
- Immeubles à usage de bureaux d'administration des secteurs publics ou privés : 4 places par 100 m² de Shon.
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence... : 2 places pour 10 sièges.
- Commerces et divers de plus de 50 m² de vente : 2 places entre 50 et 200 m² de Shon et 2,5 places pour 100 m² de Shon au-dessus.
- Etablissements industriels et artisanaux : 2 places pour 3 employés.

Remarques:

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Le nombre des places est arrondi à l'unité inférieure.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les espaces non bâtis, et notamment les marges de recul prescrites à l'article 6 doivent être aménagés.

13.2 Les haies de doublement de clôture doivent avoir leurs éléments plantés en recul de 0.50 mètre minimum de l'alignement.

13.3 Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage, en application de l'article L.123-1 §7 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés dans leur importance et leur situation. Toutefois, si nécessaire, ces éléments peuvent être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - RAPPEL

Néant.

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)
- Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1. (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III ZONES DE BRUIT

Se reporter à l'arrêté préfectoral modifié en date du 6 octobre 1978, en annexe.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- à l'exploitation agricole.
- à l'exploitation forestière.
- à l'industrie.

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- exclusif d'habitation.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

- les carrières.

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES:

- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attraction.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises, dans cette zone.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1 - LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**

- Aux équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
- Aux installations classées soumises à déclaration si celles-ci sont compatibles avec la vocation de la zone UXa.
- A la reconstruction après sinistre.
- A l'amélioration et l'extension des bâtiments existants.
- L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visés à l'article 1, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone UXa.

ET POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES À L'HABITATION DANS LES CONDITIONS SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles ne comptent pas plus de 4 logements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation ainsi qu'à l'autorisation de l'autorité compétente.

- VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques carrossables auront une largeur de plate-forme minimum de 10 mètres en secondaire et 8 mètres en tertiaire.

Les voies privées carrossables desservant plus de 3 parcelles auront une largeur de plate-forme minimum de 7.00 mètres.

Les voies automobiles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- PROTECTION DES SENTIERS ET CHEMINS

En application des articles L.123.1.6. du code de l'urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics ou privés repérés sur le schéma annexé, est mise en œuvre pour conserver ces tracés et maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Dans la limite du zonage des zones desservies du schéma de distribution d'eau potable (article L.2224-7-1 du CGCT et décret n° 2012-097 du 27 janvier 2012).

Dans la limite de la possibilité de fournir l'eau dans des conditions de qualité, débit, pression, quantité, réglementairement conformes (à vérifier au préalable avec le service compétent – Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vraine et du Xaintois).

- ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

La commune de Châtenois étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte et épuration) le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

Eaux pluviales

Dans la mesure du possible et dans la limite de la réglementation correspondante, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'infiltration des eaux pluviales sous le terrain naturel concerné.

En cas d'impossibilité technique ou réglementaire, ces eaux pluviales devront être dirigées vers le réseau destiné à leur collecte.

- ELECTRICITE-TELEPHONE-TELEDISTRIBUTION

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain pour les constructions nouvelles.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- 6.1 Hors agglomération, aucune construction ne peut être implantées à moins de :
- 50 mètres de l'axe de la voie la plus proche de l'A 31.
 - 25 mètres de l'axe des routes départementales (RD 166, RD 14a).
 - 10 mètres de l'axe des voies et chemins communaux.
- 6.2 En agglomération les bâtiments à vocation commerciale, artisanale seront implantés suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.3 En agglomération les constructions destinées à l'habitation seront implantées suivant un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.3.1 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faitage, de types (sas, véranda, garage, car port, haut-vent, pergola, etc...) qui peuvent s'implanter jusqu'en limite.
- 6.4. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
- 7.2 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 5 mètres.
- 7.2.1 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faitage, de types (sas, véranda, serre, garage, car port, haut-vent, pergola, abri de jardin, etc...).
- 7.3 En cas de transformation ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles précédentes, l'implantation se fait dans le prolongement de la dite construction.
- 7.4 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- 8.1 Les constructions à vocation commerciale, artisanale non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant en aucun cas être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% (soixante pour cent) de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics ne sont pas dans l'obligation de respecter ce ratio si elles se trouvent dans une impossibilité technique ou matérielle d'y satisfaire.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Hauteur maximale
- 10.1.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres à la faîtière ou à l'acrotère, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc... Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation par rapport au terrain naturel.
- 10.1.2 En cas de transformations ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
- 10.1.3 La hauteur des constructions affectées au logement dans les conditions visées à l'article 2, ne doit pas excéder 7.00 m à l'égout de toiture.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

11.1 Volumes – toitures :

11.1.1 Aux abords des bâtiments, les dénivelés ou talus, et en règle générale, toute modification de profil du terrain existant, devront être modélisés et traités de façon à éviter toute rupture brutale avec le terrain naturel.

11.1.2 Pour un bâtiment affecté à l'habitation, la toiture présentera un ou plusieurs pans avec une pente comprise entre 25° et 30°.

11.1.3 L'apposition sur les toitures de dispositifs de captation d'énergie solaire est autorisée dans la mesure où ils restent dans le plan de la toiture support, sauf dans le cas d'une toiture terrasse où ils seront disposés au centre de celle-ci.

11.1.4 La toiture terrasse intégrale ou partielle est autorisée.

11.1.5 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faitage, de types (sas, véranda, serre, garage, car port, haut-vent, pergola, abri de jardin, etc...).

11.2 Façades :

11.2.1 Pour les bâtiments abritant des activités économiques, les façades seront composées et traitées avec soin à l'aide de matériaux pérennes.

11.2.2 Les couleurs de ces matériaux seront en harmonie et assureront une insertion dans les contextes bâtis et naturels environnants.

11.3 Enseignes :

11.3.1 Seules, les enseignes propres aux firmes implantées dans la zone sont autorisées.

11.3.2 Les enseignes et les logos particuliers à chaque activité seront harmonieusement insérées à l'architecture des bâtiments, dans une bande, représentant le 1/5ème de la hauteur de la façade à partir de l'acrotère ou de l'égout de toit, et en dessous de ceux-ci.

11.3.3 Les logos pourront être en légère saillie par rapport à la façade et sortir des dimensions de la bande ci-dessus définie sans dépasser l'acrotère ou l'égout de toit.

11.3.4 Ces dispositifs figureront avec précisions sur les façades concernées dans le cadre de la demande de permis de construire.

11.4 Dépôts et aires de stockage :

11.4.1 Les aires de dépôt et de stockage seront placées à l'arrière des bâtiments principaux par rapport à la voie d'accès principale.

11.4.2 Celles-ci, de plus, seront masquées à l'aide d'écrans construits ou végétaux.

11.5 Clôtures :

- La nature et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- Sur rue, leur hauteur est limitée à deux mètres quarante, sauf problème de sécurité spécifique.
- Sur limites séparatives, leur hauteur est limitée à deux mètres quarante, sauf problème de sécurité spécifique.
- Pour les propriétés disposant de clôture existantes, la hauteur pourra reprendre celle de l'existant.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 17m², S'il y a lieu de prévoir un accès la surface sera de 25 m².

12.2 Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : 2 emplacements par logement.
- Constructions à usage de bureaux, de services, de commerces : 4 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette.
- Etablissements à usage artisanal : 2 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette.
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence... : 2 places pour 10 sièges.
- Commerces et divers de plus de 50 m² de vente : 2 places entre 50 et 200 m² de Shon et 2,5 places pour 100 m² de Shon au-dessus.
- Etablissements d'enseignement du 1^{er} et 2^{ème} degré : 2 places par classe. Ces établissements comporteront aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motos.

Remarques:

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions ou occupées par des parcs, des stockages ou des dépôts en plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie de 10% du terrain doit être aménagée en espaces verts en sus des zones précitées.

13.2 Les haies de clôture doivent avoir leurs éléments plantés en recul de 1 mètre minimum de l'alignement.

13.3 Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage, en application de l'article L.123-1 §7 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés dans leur importance et leur situation. Toutefois, si nécessaire, ces éléments peuvent être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - RAPPEL

Néant.

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)
- Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1. (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III - ZONES DE BRUIT

Se reporter à l'arrêté préfectoral modifié en date du 6 octobre 1978, en annexe.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- à l'exploitation agricole.
- à l'exploitation forestière.

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- exclusif d'habitation.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

- les carrières.

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- les caravanes isolées.
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attractions.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises, dans cette zone.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES I

I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

1 - LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- aux équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
- aux installations classées soumises à autorisation ou déclaration si celles-ci sont compatibles avec la vocation de la zone UY.
- à la reconstruction après sinistre.
- à l'amélioration et l'extension des bâtiments existants.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visés à l'article 1 sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone. UY

ET POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES À L'HABITATION DANS LES CONDITIONS SUIVANTES:

- Seules seront autorisées les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone).
- Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités. Leur SHON est limitée à 70 m² par logement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation ainsi qu'à l'autorisation de l'autorité compétente.

- VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques carrossables auront une largeur de plate-forme minimum de 12 mètres en secondaire et 10 mètres en tertiaire.

Les voies privées carrossables desservant plus de 3 parcelles auront une largeur de plate-forme minimum de 9 mètres.

- PROTECTION DES SENTIERS ET CHEMINS

En application des articles L.123.1.6. du code de l'urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics ou privés repérés, sur le schéma annexé, est mise en œuvre pour conserver ces tracés et maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Dans la limite du zonage des zones desservies du schéma de distribution d'eau potable (article L.2224-7-1 du CGCT et décret n° 2012-097 du 27 janvier 2012).

Dans la limite de la possibilité de fournir l'eau dans des conditions de qualité, débit, pression, quantité, réglementairement conformes (à vérifier au préalable avec le service compétent – Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vraie et du Xaintois).

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées

La commune de Châtenois étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte et épuration) le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

Eaux pluviales

Dans la mesure du possible et dans la limite de la réglementation correspondante, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'infiltration des eaux pluviales sous le terrain naturel concerné.

En cas d'impossibilité technique ou réglementaire, ces eaux pluviales devront être dirigées vers le réseau destiné à leur collecte.

- ELECTRICITE-TELEPHONE-TELEDISTRIBUTION

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain pour les constructions nouvelles.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 Aucune construction ne peut être implantées à moins de :

- 100 mètres de l'axe de la voie la plus proche de l'A 31.
- 50 mètres de l'axe de la voie de raccordement de l'A 31 à la RD 166 (cf. règlement graphique).
- 25 mètres de l'axe des routes départementales (RD 166).
- 10 mètres de l'axe des voies et chemins communaux.
- 6 mètres en agglomération.

6.2 En agglomération les bâtiments à vocation commerciale, artisanale seront implantés suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3 En agglomération les constructions destinées à l'habitation seront implantées suivant un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3.1 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faitage, de types (sas, véranda, garage, car port, haut-vent, pergola, etc...) qui peuvent s'implanter jusqu'en limite.

6.4 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

7.2.1 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faîtage, de types (sas, véranda, serre, garage, car port, haut-vent, pergola, abri de jardin, etc...).

7.3 En cas de transformation ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles précédentes, l'implantation se fait dans le prolongement de la dite construction.

7.4 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des limites séparatives de l'unité foncière.

7.5 Les constructions devront être édifiées :

7.5.1 à 30 mètres minimum des lisières des forêts soumises ou non au régime forestier.

7.5.2 à 15 mètres minimum des lisières d'un élément remarquable du paysage repéré au plan de zonage.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1 Les constructions à vocation industrielles, artisanales ou commerciales non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant en aucun cas être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% (soixante pour cent) de la superficie de l'unité foncière.

9.2 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics ne sont pas dans l'obligation de respecter ce ratio si elles se trouvent dans une impossibilité technique ou matérielle d'y satisfaire.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur maximale

10.1.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation par rapport au T.N.

10.1.2 La hauteur des constructions, affectées au logement dans les conditions visées à l'article 2, ne doit pas excéder 6.00 m à l'égout de toiture.

10.1.3 En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralité :

Le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

11.2 Volumes :

11.2.1 Les volumes exprimeront le process industriel, ou les différentes fonctions abritées par le(s) bâtiment(s). Leurs articulations donneront une perception harmonieuse de l'ensemble.

11.2.2 Aux abords des bâtiments, les dénivelés ou talus, et en règle générale, toute modification de profil du terrain existant, devront être modelés et traités de façon à éviter toute rupture brutale avec le terrain naturel.

11.3 Façades :

11.3.1 Pour les bâtiments abritant des activités économiques, les façades seront composées et traitées avec soin à l'aide de matériaux pérennes.

11.3.2 Les couleurs de ces matériaux seront en harmonie et assureront une insertion dans les contextes bâtis et naturels environnants.

11.3.3 En fonction de la situation sur la zone et vues offertes sur les bâtiments, les façades perçues recevront des traitements appropriés : baies, portes...

11.4 Enseignes :

11.4.1 Seules, les enseignes propres aux firmes implantées dans la zone sont autorisées.

11.4.2 Les enseignes et les logos particuliers à chaque activité seront harmonieusement insérées à l'architecture des bâtiments, dans une bande, représentant le 1/5ème de la hauteur de la façade à partir de l'acrotère ou de l'égout de toit, et en dessous de ceux-ci.

11.4.3 Les logos pourront être en légère saillie par rapport à la façade et sortir des dimensions de la bande ci-dessus définie sans dépasser l'acrotère ou l'égout de toit.

11.4.4 Ces dispositifs figureront avec précisions sur les façades concernées dans le cadre de la demande de permis de construire.

11.5 Dépôts et aires de stockage :

Les aires de dépôt et de stockage visibles depuis les voies seront masquées à l'aide d'écrans construits ou végétaux.

11.6 Clôtures :

11.6.1 Les clôtures seront constituées de treillis métalliques rigides, leur couleur assureront la meilleure insertion à l'environnement.

11.6.2 Leur hauteur ne dépassera pas 2,40 m sauf problèmes de sécurité spécifique.

11.6.3 Les portails et édicules d'accueil et de contrôle seront en harmonie architecturale avec les autres bâtiments.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

12.2 Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Etablissements industriels : 2 emplacements pour 3 emplois.

- Bâtiment de logements : 2 emplacements par logement.

- Immeubles à usage de bureaux, lié à l'activités industrielle, d'administration privés ou publiques, etc... : 4 emplacements par 100 m² de SHON.

Remarques :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Le nombre des places est arrondi à l'unité inférieure.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions ou occupées par des parcs, des stockages ou des dépôts en plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie de 10% du terrain doit être aménagée en espaces verts en sus des zones précitées.

13.2 Les haies de clôture doivent avoir leurs éléments plantés en recul de 1 mètre minimum de l'alignement.

13.3 Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage, en application de l'article L.123-1 §7 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés dans leur importance et leur situation. Toutefois, si nécessaire, ces éléments peuvent être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Pas de prescriptions.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - RAPPEL

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5. du code de l'urbanisme).

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)
- Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1. (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III - ZONES DE BRUIT

Se reporter à l'arrêté préfectoral modifié en date du 6 octobre 1978, en annexe.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- RAPPEL

Néant

II - SONT INTERDITS

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- à la fonction d'entrepôt.
- à l'exploitation agricole.
- à l'exploitation forestière.
- à l'industrie.
- à l'usage exclusif d'activités.

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles visées à l'article 2.

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- les caravanes isolées.
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

4. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
- les garages collectifs de caravanes.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

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

- L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 à l'exception des équipements d'infrastructure sous réserve :
- qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone.
 - que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants ou leur prolongement:
 - le réseau d'eau.
 - le réseau de collecte d'eaux usées.
 - le réseau d'électricité.
 - le réseau d'éclairage public.
 - la voirie.
 - la protection incendie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation ainsi qu'à l'autorisation de l'autorité compétente.

- VOIRIE

Les voies publiques carrossables auront une largeur de plate-forme minimum de 9 mètres en secondaire et 8 mètres en tertiaire.

Les voies privées carrossables desservant plus de 3 parcelles auront une largeur de plate-forme minimum de 7 mètres.

Les voies publiques ou privées carrossables se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- PROTECTION DES SENTIERS ET CHEMINS

En application des articles L.123.1.6. du code de l'urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics ou privés, repérés sur le schéma annexé, est mise en œuvre pour conserver ces tracés et maintenir la découverte des sites et des paysages

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Dans la limite du zonage des zones desservies du schéma de distribution d'eau potable (article L.2224-7-1 du CGCT et décret n° 2012-097 du 27 janvier 2012).

Dans la limite de la possibilité de fournir l'eau dans des conditions de qualité, débit, pression, quantité, réglementairement conformes (à vérifier au préalable avec le service compétent – Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vraine et du Xaintois).

- ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

La commune de Châtenois étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte et épuration) le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

Eaux pluviales

Dans la mesure du possible et dans la limite de la réglementation correspondante, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'infiltration des eaux pluviales sous le terrain naturel concerné.

En cas d'impossibilité technique ou réglementaire, ces eaux pluviales devront être dirigées vers le réseau destiné à leur collecte.

- ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 Les constructions seront implantées suivant un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies.

6.1.1 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faitage, de types (sas, véranda, garage, car port, haut-vent, pergola, etc...) qui peuvent s'implanter jusqu'en limite.

6.2 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions seront implantées suivant un retrait minimum de 4 m par rapport à la limite séparative.

7.2 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faitage, de types (sas, véranda, serre, garage, car port, haut-vent, pergola, abri de jardin, etc...).

7.3 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur maximale :

10.1.1 Pour les constructions isolées la hauteur maximale de celles-ci ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.1.2 La hauteur maximale de toute construction ne devra pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc..... Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1 Implantation :

Aux abords des bâtiments, les dénivelés ou talus et, en règle générale, toute modification de profil du terrain existant, devront être modélés et traités de façon à éviter toute rupture brutale avec le terrain naturel (remblais +0.70 maxi, déblais -0.70 maxi). Les perrons et emmarchements extérieurs ne dépasseront pas quatre hauteurs de marche.

11.2 Volumes :

11.2.1 La toiture présentera un ou plusieurs pans avec une pente comprise entre 25° et 30°.

11.2.2 L'apposition sur les toitures de dispositifs de captation d'énergie solaire est autorisée dans la mesure où ils restent dans le plan de la toiture support, sauf dans le cas d'une toiture terrasse où ils seront disposés au centre de celle-ci.

11.2.3 La toiture terrasse intégrale ou partielle est autorisée.

11.2.4 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faitage, de types (sas, véranda, serre, garage, car port, haut-vent, pergola, abri de jardin, etc...).

11.3 Clôtures :

- La nature et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- Sur rue, leur hauteur est limitée à deux mètres.
- Sur limites séparatives, leur hauteur est limitée à deux mètres.
- Pour les propriétés disposant de clôture existantes, la hauteur pourra reprendre celle de l'existant.

11.4 Electricité - téléphone – télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain pour les constructions nouvelles.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ou à l'intérieur des bâtiments.

12.2 Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : 2 emplacements par logement.
- Constructions à usage de bureaux, de services, de commerces : 4 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette.
- Etablissements à usage artisanal : 2 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette.
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence... : 2 places pour 10 sièges.
- Commerces et divers de plus de 50 m² de vente : 2 places entre 50 et 200 m² de Shon et 2,5 places pour 100 m² de Shon au-dessus.
- Etablissements d'enseignement du 1^{er} et 2^{ème} degré : 2 places par classe. Ces établissements comporteront aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motos.

12.3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les espaces non bâti, notamment, les marges de recul, quand elles existent doivent être aménagées.

13.2 Les haies de clôture doivent avoir leurs éléments plantés en recul de 1 mètre minimum de l'alignement.

13.3 Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage, en application de l'article L.123-1 §7 du Code de l'Urbanisme doivent être conservé dans leur importance et leur situation. Toutefois, si nécessaire, ces éléments peuvent être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUX

Cette zone comprend deux secteurs AUXa et AUXb

(cf. DISPOSITIONS GENERALES - ARTICLE II Division du territoire en zones - Zones urbaines.)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - RAPPEL

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5. du code de l'urbanisme).

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)
- Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1. (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III - ZONES DE BRUIT

Voir arrêté en annexe.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

Secteur AUXa

- à l'exploitation agricole.
- à l'exploitation forestière.
- à l'exploitation industrielle.

Secteur AUXb

- à l'exploitation agricole.
- à l'exploitation forestière.

2. LES INSTALLATION CLASSEES :

Secteur AUXa

- les carrières.

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

Secteur AUXa

- les caravanes isolées.
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

Secteur AUXb

- les caravanes isolées.

4. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

Secteur AUXa

- les parcs d'attractions.
- les garages collectifs de caravanes.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES I -**SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 à l'exception des équipements d'infrastructure sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone.
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants ou leur prolongement :
 - le réseau d'eau.
 - le réseau de collecte d'eaux usées.
 - le réseau d'électricité.
 - le réseau d'éclairage public.
 - la voirie.
 - la protection incendie.

LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION DANS LES CONDITIONS SUIVANTES :*Secteur AUXa*

- secteur mixte où seront autorisées les constructions destinées aux logements collectifs et individuels dans la mesure où elles ne comptent pas plus de quatre logements.

Secteur AUXb

- seules seront autorisées les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone).
- ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités. Leur SHON est limitée à 70 m² par logement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation ainsi qu'à l'autorisation de l'autorité compétente.

- VOIRIE*Secteur AUXa*

Les voies publiques carrossables auront une largeur de plate-forme minimum de 10 mètres en secondaire et 8 mètres en tertiaire. Les voies privées carrossables desservant plus de 3 parcelles auront une largeur de plate-forme minimum de 9 mètres.

Secteur AUXb

Les voies publiques carrossables auront une largeur de plate-forme minimum de 12 mètres en secondaire et 10 mètres en tertiaire. Les voies privées carrossables desservant plus de 3 parcelles auront une largeur de plate-forme minimum de 7 mètres.

- PROTECTION DES SENTIERS ET CHEMINS

En application des articles L.123.1.6. du code de l'urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics ou privés repérés sur le schéma annexé, est mise en œuvre pour conserver ces tracés et maintenir la découverte des sites et des paysages

ARTICLE 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Dans la limite du zonage des zones desservies du schéma de distribution d'eau potable (article L.2224-7-1 du CGCT et décret n° 2012-097 du 27 janvier 2012).

Dans la limite de la possibilité de fournir l'eau dans des conditions de qualité, débit, pression, quantité, réglementairement conformes (à vérifier au préalable avec le service compétent – Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vraie et du Xaintois).

- ASSAINISSEMENT*Eaux usées :*

La commune de Châtenois étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte et épuration) le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

Eaux pluviales :

Dans la mesure du possible et dans la limite de la réglementation correspondante, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'infiltration des eaux pluviales sous le terrain naturel concerné.

En cas d'impossibilité technique ou réglementaire, ces eaux pluviales devront être dirigées vers le réseau destiné à leur collecte.

- ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

6.1 Hors agglomération, aucune construction ne peut être implantées à moins de :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales (RD 166, RD 14a).

- 10 mètres de l'axe des voies et chemins communaux.

6.2 En agglomération les bâtiments à vocation commerciale, artisanale seront implantés suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3 En agglomération les constructions destinées à l'habitation seront implantées suivant un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3.1 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faitage, de types (sas, véranda, garage, car port, haut-vent, pergola, etc...) qui peuvent s'implanter jusqu'en limite.

6.4 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

7.2.1 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faitage, de types (sas, véranda, serre, garage, car port, haut-vent, pergola, abri de jardin, etc...).

7.3 En cas de transformation ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles précédentes, l'implantation se fait dans le prolongement de la dite construction.

7.4 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE*Secteur AUXa.*

8.1 Les constructions à vocation commerciale, artisanale et d'activités non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant en aucun cas être inférieure à 5 mètres.

Secteur AUXb.

8.1 Les constructions à vocation industrielles, artisanales ou commerciales non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant en aucun cas être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% (soixante pour cent) de la superficie de l'unité foncière.

9.2 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics ne sont pas dans l'obligation de respecter ce ratio si elles se trouvent dans une impossibilité technique ou matérielle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**10.1 Hauteur maximale**

10.1.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres à la faîtière de toiture ou à l'acrotère, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc... Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.1.2 La hauteur des constructions affectées au logement, dans les conditions visées à l'article 2, ne doit pas excéder 6.00 m à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Secteur AUXa**11.1 Volumes – toitures :**

11.1.1 Aux abords des bâtiments, les dénivelés ou talus, et en règle générale, toute modification de profil du terrain existant, devront être modelés et traités de façon à éviter toute rupture brutale avec le terrain naturel.

11.1.2 Pour un bâtiment affecté à l'habitation, la toiture présentera un ou plusieurs pans avec une pente comprise entre 25° et 30°.

11.1.3 L'apposition sur les toitures de dispositifs de captation d'énergie solaire est autorisée dans la mesure où ils restent dans le plan de la toiture support, sauf dans le cas d'une toiture terrasse où ils seront disposés au centre de celle-ci.

11.1.4 La toiture terrasse intégrale ou partielle est autorisée.

11.1.5 Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux petites constructions et extensions, d'emprise au sol de moins de 40 m², ayant une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faitage, de types (sas, véranda, serre, garage, car port, haut-vent, pergola, abri de jardin, etc...).

11.2 Façades :

11.2.1 Pour les bâtiments abritant des activités économiques, les façades seront composées et traitées avec soin à l'aide de matériaux pérennes.

11.2.2 Les couleurs de ces matériaux seront en harmonie et assureront une insertion dans les contextes bâtis et naturels environnants.

11.3 Enseignes :

11.3.1 Seules, les enseignes propres aux firmes implantées dans la zone sont autorisées.

11.3.2 Les enseignes et logos particuliers à chaque activité seront harmonieusement insérées à l'architecture des bâtiments, dans une bande, représentant le 1/5ème de la hauteur de la façade à partir de l'acrotère ou de l'égout de toit, et en dessous de ceux-ci.

11.3.3 Les logos pourront être en légère saillie par rapport à la façade et sortir des dimensions de la bande ci-dessus définie sans dépasser l'acrotère ou l'égout de toit.

11.3.4 Ces dispositifs figureront avec précisions sur les façades concernées dans le cadre de la demande de permis de construire.

11.4 Dépôts et aires de stockage :

11.5.1 Les aires de dépôt et de stockage seront placées à l'arrière des bâtiments principaux par rapport à la voie d'accès principale.

11.5.2 Celles-ci, de plus, seront masquées à l'aide d'écrans construits ou végétaux.

11.5 Clôtures :

- La nature et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- Sur rue, leur hauteur est limitée à deux mètres quarante, sauf problème de sécurité spécifique.
- Sur limites séparatives, leur hauteur est limitée à deux mètres quarante, sauf problème de sécurité spécifique.
- Pour les propriétés disposant de clôture existantes, la hauteur pourra reprendre celle de l'existant.

Secteur AUXb**11.1 Volumes :**

11.1.1 Les volumes exprimeront le process industriel, ou les différentes fonctions abritées par le(s) bâtiment(s). Leurs articulations donneront une perception harmonieuse de l'ensemble.

11.1.2 Aux abords des bâtiments, les dénivelés ou talus, et en règle générale, toute modification de profil du terrain existant, devront être modelés et traités de façon à éviter toute rupture brutale avec le terrain naturel.

11.2 Façades :

11.2.1. Pour les bâtiments abritant des activités économiques, les façades seront composées et traitées avec soin à l'aide de matériaux pérennes.

11.2.2. Les couleurs de ces matériaux seront en harmonie et assureront une insertion dans les contextes bâtis et naturels environnants.

11.2.3. En fonction de la situation sur la zone et vues offertes sur les bâtiments, les façades perçues recevront des traitements appropriés: baies, portes...

11.3 Enseignes :

11.3.1 Seules, les enseignes propres aux firmes implantées dans la zone sont autorisées.

11.3.2 Les enseignes et logos particuliers à chaque activité seront harmonieusement intégrées à l'architecture des bâtiments, dans une bande, représentant le 1/5 ème (cinquième) de la hauteur de la façade à partir de l'acrotère et en dessous de celle-ci.

11.3.3 Les logos pourront être en légère saillie par rapport à la façade et sortir des dimensions de la bande ci-dessus définie sans dépasser l'acrotère ou l'égout de toit.

11.3.4 Ces dispositifs figureront avec précisions sur les façades concernées dans le cadre de la demande de permis de construire.

11.4 Dépôts et aires de stockage :

Les aires de dépôt et de stockage visibles depuis les voies seront masquées à l'aide d'écrans construits ou végétaux.

11.5 Clôtures :

- Les clôtures seront constituées de treillis métalliques rigides, leur couleur assureront la meilleure insertion à l'environnement.
- Leur hauteur ne dépassera pas deux mètres quarante sauf problèmes de sécurité spécifique.
- Les portails et édicules d'accueil et de contrôle seront en harmonie architecturale avec les autres bâtiments.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

12.2 Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : 2 emplacements par logement.
- Constructions à usage de bureaux, de services, de commerces : 4 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette.
- Etablissements à usage artisanal : 2 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette.
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence... : 2 places pour 10 sièges.
- Commerces et divers de plus de 50 m² de vente : 2 places entre 50 et 200 m² de Shon et 2,5 places pour 100 m² de Shon au-dessus.
- Etablissements d'enseignement du 1^{er} et 2^{ème} degré : 2 places par classe. Ces établissements comporteront aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motos.

Remarques:

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions ou occupées par des parcs, des stockages ou des dépôts en plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie de 10% du terrain doit être aménagée en espaces verts en sus des zones précitées.

13.2 Les haies de clôture doivent avoir leurs éléments plantés en recul de 1 mètre minimum de l'alignement.

13.3 Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage, en application de l'article L.123-1 §7 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés dans leur importance et leur situation. Toutefois, si nécessaire, ces éléments peuvent être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - RAPPEL

Néant.

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du § 7° de l'article L.123.1. (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III - ZONES DE BRUIT

Dans la bande de 200 m des voies bruyantes de type (A 31), les bâtiments d'habitation à construire doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral modifié du 6 octobre 1978.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- à l'industrie.
- à l'artisanat.
- à la fonction d'entrepôt.
- à l'exploitation forestière.
- à l'hébergement hôtelier.
- aux bureaux.
- au commerce.

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- d'habitation.
- d'activités.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- les carrières.

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- les caravanes isolées.
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- les habitations légères de loisirs.
- les parcs résidentiels de loisirs.

6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
- les garages collectifs de caravanes.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'habitation dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole et à condition qu'elle constitue la résidence principale de l'exploitant. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés à l'identique ou dans un volume aux proportions comparables, à conditions que le permis de construire soit déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation ainsi qu'à l'autorisation de l'autorité compétente.

- VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**- EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Dans la limite du zonage des zones desservies du schéma de distribution d'eau potable (article L.2224-7-1 du CGCT et décret n° 2012-097 du 27 janvier 2012).

Dans la limite de la possibilité de fournir l'eau dans des conditions de qualité, débit, pression, quantité, réglementairement conformes (à vérifier au préalable avec le service compétent – Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vraie et du Xaintois). En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autre dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées en l'absence de réseau d'assainissement

Eaux pluviales

Dans la mesure du possible et dans la limite de la réglementation correspondante, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'infiltration des eaux pluviales sous le terrain naturel concerné.

En cas d'impossibilité technique ou réglementaire, ces eaux pluviales devront être dirigées vers le réseau destiné à leur collecte.

- ELECTRICITE

Lorsque le réseau électrique existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation électrique.

Le branchement se fera en souterrain depuis le poteau le plus proche.

En l'absence de réseau, l'alimentation en électricité par éoliennes ou tout autre dispositif technique est admise dans les limites de la réglementation existante.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 Les constructions devront être édifiées en recul :**

6.1.1 Aucune construction ne peut être implantées à moins de :

- 100 mètres de l'axe de la voie la plus proche de l'A 31.

- 50 mètres de l'axe de la voie de raccordement de l'A 31 à la RD 166.

- 75 mètres de l'axe de la route départementale RD 166.

- 50 mètres de l'axe de la RD 166 dans sa portion avant giratoire jusqu'à la zone UBc (cf règlement graphique).

- 25 mètres de l'axe des routes départementales RD 14a, RD 79, RD 16 et RD 27.
- 10 mètres de l'axe des voies et chemins communaux.
- 6.2 Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile : Pas de prescription.
- 6.3 En cas de transformation ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles précédentes, l'implantation se fait dans le prolongement de la dite construction.
- 6.4 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière :
 - 7.1.1 à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant les zones naturelles : 1Nf.
 - 7.1.2 à 15 mètres minimum des limites séparatives jouxtant un élément remarquable du paysage repéré au plan de zonage.
- 7.2 Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.
- 7.3 Hauteur relative par rapport aux limites séparatives : Pas de prescription.
- 7.4 En cas de transformation ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles précédentes, l'implantation se fait dans le prolongement de la dite construction.
- 7.5 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf pour les abris pour animaux dont l'emprise au sol ne devra pas dépasser 50 m².

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9.00 mètres à la faitière, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...). Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
- 10.2 Les transformations et d'extensions de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à conditions qu'elles ne soient pas plus haute que le bâtiment existant.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 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.
- 11.2 Sont prohibés les matériaux bruts laissés apparents, ils devront être enduits ou présenter un aspect fini en relation avec leur nature.
- 11.3 Les bardages métalliques présenteront un parement monochrome.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement se fera en dehors des emprises publiques, sur des aires aménagées correspondant aux besoins des installations et bâtiments.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les éléments de paysage identifiés aux plans de zonage en application de l'article L.123-7° du Code de l'Urbanisme devront être conservé dans leur importance. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Cette zone comprend trois secteurs Nf, Nv, Ns, Nl.

(cf. DISPOSITIONS GENERALES - ARTICLE II Division du territoire en zones - Zones naturelles.)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - RAPPEL

Néant.

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1. (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III - ZONES DE BRUIT

Cf. document annexe.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- à l'habitation.
- à l'hébergement hôtelier.
- à l'industrie.
- à l'artisanat.
- au commerce.
- aux bureaux.
- à la fonction d'entrepôt.

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- d'habitation.
- d'activités.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- soumises à déclaration.
- soumises à autorisation.
- les carrières.

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- les caravanes isolées.
- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- les habitations légères de loisirs.
- les parcs résidentiels de loisirs.

6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attraction.
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
- les garages collectifs de caravanes.
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable de paysage identifié par le P.L.U.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

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

- Les équipements d'infrastructure ou de superstructure sportifs et de loisirs publics.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.
- Les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux constructions existantes de toute nature et à la date d'opposabilité du P.L.U., sans création de logement supplémentaire et même s'il en résulte une légère extension.
- Les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant et uniquement dans ce cas en logement d'habitation, en hébergement touristique tels que gîtes ruraux, chambres d'hôtes, auberges à la ferme à condition que le projet soit compatible avec la sauvegarde des exploitations agricoles et avec la capacité des réseaux publics et que le projet préserve les caractéristiques essentielles du bâtiment concerné.
- Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain est admise pour un bâtiment de même destination, de même surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle du bâtiment détruit, à condition que le permis de construire soit déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation ainsi qu'à l'autorisation de l'autorité compétente.

- VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**- EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Dans la limite du zonage des zones desservies du schéma de distribution d'eau potable (article L.2224-7-1 du CGCT et décret n° 2012-097 du 27 janvier 2012).

Dans la limite de la possibilité de fournir l'eau dans des conditions de qualité, débit, pression, quantité, réglementairement conformes (à vérifier au préalable avec le service compétent – Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vraine et du Xaintois). En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autre dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales

Dans la mesure du possible et dans la limite de la réglementation correspondante, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'infiltration des eaux pluviales sous le terrain naturel concerné.

En cas d'impossibilité technique ou réglementaire, ces eaux pluviales devront être dirigées vers le réseau destiné à leur collecte.

- ELECTRICITE

Lorsque le réseau électrique existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation électrique.

Le branchement se fera en souterrain depuis le poteau le plus proche.

En l'absence de réseau, l'alimentation en électricité par éoliennes ou tout autre dispositif technique est admise, dans les limites de la réglementation existante.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 Les constructions devront être édifiées en recul :

Aucune construction ne peut être implantées à moins de :

- 100 mètres de l'axe de la voie la plus proche de l'A 31.
- 75 mètres de l'axe de la route départementale RD 166.
- 25 mètres de l'axe des routes départementales, RD 14a et RD 27.
- 10 mètres de l'axe des voies et chemins communaux.

6.2 Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile : Pas de prescription.

6.3 En cas de transformation ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles précédentes, l'implantation se fait dans le prolongement de la dite construction.

6.4 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

7.2 Les constructions devront être édifiées :

7.2.1 à 30 mètres minimum des lisières des forêts soumises ou non au régime forestier.

7.2.2 à 15 mètres minimum des lisières d'un élément remarquable du paysage repéré au plan de zonage.

7.3 Hauteur relative par rapport aux limites séparatives : Pas de prescription.

7.4 En cas de transformation ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles précédentes, l'implantation se fait dans le prolongement de la dite construction.

7.5 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement se fera en dehors des emprises publiques sur des aires aménagées correspondant aux besoins des installations et bâtiments.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments de paysage identifiés aux plans de zonage en application de l'article L.123-7° du Code de l'Urbanisme devront être conservés. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

