

DÉPARTEMENT DE LA MARNE
COMMUNE DE MARDEUIL



**PROJET DE MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**EXTRAIT DU REGLEMENT
APRES MODIFICATION**

Vu pour être annexé à la délibération du

Approuvant les dispositions de la modification du Plan Local d'Urbanisme,

Fait à MARDEUIL,

Le Maire,

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les Orientations d'Aménagement (facultatives) et le règlement définissent les conditions d'aménagement de la zone.

*Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement = **1AU** dans le PLU.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU = **2AU** dans le PLU.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU, située en périphérie du centre ancien du village, est destinée à l'habitat (individuel ou collectif), mais pourra accueillir, sous conditions particulières, commerces, services et artisans.

Il existe également une zone de bruit liée à la voie ferrée et une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes nationales, de part et d'autre de la RD3 – ex RN3 (cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001), imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.

- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage de commerce et de service sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article 2,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation sauf celles visées à l'article 2,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à déclaration sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions agricoles/viticoles sauf celles visées à l'article 2,
- Les dancings et discothèques,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf ceux visés à l'article 2,
- Les élevages et leurs bâtiments,
- Les silos,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés visés par le code de l'urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions admises dans la zone doivent être conformes aux normes acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrés et les routes nationales, RD3-ex RN3) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

Les constructions à usage artisanal, commercial et de service, agricole/viticole ou leur extension à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

L'aménagement/l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation existantes à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration et les constructions à usage d'exploitation agricole/viticole à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitations ou nécessaire au stockage du carburant destiné au matériel agricole.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles devront avoir :

- au minimum 8 m d'emprise pour les voies à double sens,
- au minimum 4 m pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

- l'évacuation des eaux industrielles, d'activités artisanales, commerciales, de services et agricoles/ viticoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Réseaux secs :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'effacement de ces réseaux.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait par rapport aux différentes limites.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction devra observer un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder un maximum de 10 mètres au faîtage de la toiture mesurés depuis le terrain naturel.

Dans le cas d'un bâtiment implanté en limite séparative, la hauteur maximale des points de cette construction mesurée en limite séparative est fixée à 6m au faîtage (les cheminées ne sont pas prises en compte) sauf constructions mitoyennes.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est calculée en fonction de la cote moyenne du terrain naturel environnant la construction.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet 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.

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.
- les façades aveugles et unies de bâtiments d'activité sont interdites. Elles doivent comporter des éléments d'architecture (baies, chaînage, corniches ou autres) qui rappellent le rythme des constructions à usage d'habitation de la rue ou de la zone où elles sont situées.
- les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.
- toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Tous les dispositifs énergétiques sont autorisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, la rénovation et/ou la création de logements dans de l'ancien, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement dans le domaine privé.

Au titre de l'article L. 421-3 du code l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUF

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6): peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les Orientations d'Aménagement (facultatives) et le règlement définissent les conditions d'aménagement de la zone.

*Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement = **1AU dans le PLU.***

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU = **2AU dans le PLU.***

La zone 1AUF est une zone à vocation d'activités qui correspond à l'extension de la zone industrielle actuelle de Mardeuil.

Elle peut accueillir des activités industrielles ainsi que des activités artisanales, vini-viticoles, commerciales, de services... (bureaux, ateliers, entrepôts...).

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Il existe également une zone de bruit liée à la voie ferrée et une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes nationales, de part et d'autre de la RD3 – ex RN3 (cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001), imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.

- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire.

ARTICLE 1AUF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées en article 2,
- les équipements publics et collectifs,
- les élevages agricoles,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées par le code de l'urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les constructions admises dans la zone doivent être conformes aux normes acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées et les routes nationales, RD3-ex RN3) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

ARTICLE 1AUF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont admises à condition :

- qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles.

Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

- les constructions à usage d'habitation de SHON (surface hors œuvre nette) maximale de 120 m² à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité et que leur affectation n'évolue pas dans le temps.

- la construction et l'extension de dépendances non accolées à l'habitation, dans la limite maximale de 30 m² de SHOB.

Les constructions implantées dans la zone de bruit portées sur le plan au 1/2000^{ème} doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées).

ARTICLE 1AUF 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les voies nouvelles à double sens de circulation devront avoir au minimum 12 mètres d'emprise (voie de circulation de 7m, 1 trottoir de 1,40m de large d'un côté ; stationnement latéral à la voie, de 2,5m de large, avec trottoir de 1,10m du côté opposé).
- les voies nouvelles à sens unique devront avoir au minimum 8,5 mètres d'emprise (voie de circulation de 3,5m, 1 trottoir de 1,40m de large d'un côté ; stationnement latéral à la voie, de 2,5 m de large, avec trottoir de 1,10m du côté opposé).

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

ARTICLE 1AUF 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Toute consommation exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

- l'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme aux normes en vigueur. Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système d'épuration individuel. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet.

- eaux pluviales : le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés (dont infiltration, puisards et réseau collecteur dans la limite de sa capacité au jour de l'obtention du permis de construire) permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnées à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Réseaux secs :

Les constructions doivent être dotées de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE 1AUF 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de parcelle le long des voiries principales et secondaires.

Concernant l'emprise de la voie SNCF, l'implantation est libre.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 1AUF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent observer tous les types d'implantations sauf d'une limite latérale à l'autre. L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de 5 mètres. L'implantation en limite est autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, notamment par l'édification de mur(s) coupe-feu.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 1AUF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUF 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 1AUF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUF 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet 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.

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité,
- Lorsqu'une clôture est établie, elle doit être constituée de haies vives doublées ou non de grillage. Des dispositifs opaques sont admis pour répondre à des impératifs de sécurité.

ARTICLE 1AUF 12 : STATIONNEMENT

Pour chaque entreprise, il devra être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement pour les véhicules de livraison, d'expédition et de service ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1AUF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, les plantations seront des essences locales.

Espaces résiduels :

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

Les bandes de recul définies par le règlement devront être végétalisées.

Les espaces libres à l'intérieur de la parcelle devront être engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement :

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal (arbres / engazonnement).

Les aires de stockage :

Les dépôts et les aires de stockage seront situés dans la partie la moins visible des lots et isolés par un écran végétal ou des clôtures.

ARTICLE 1AUF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6): peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement (facultatives) et le règlement = 1AU dans le PLU.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU = 2AU dans le PLU.

La zone 1AUY est une zone mixte à vocation artisanale, commerciale et agricole-viticole.

Il existe également une zone de bruit liée à la RD3 – ex RN3 (cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001), imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.
- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire.

ARTICLE 1AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées en article 2,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation sauf celles agricoles et viticoles,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées par le code de l'urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 1AU Y 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont admises à condition :

- qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés,
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles.
- Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

- les constructions à usage d'habitation de SHON (surface hors œuvre nette) maximale de 120 m² à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité et que leur affectation n'évolue pas dans le temps.

- la construction et l'extension de dépendances non accolées à l'habitation, dans la limite maximale de 30 m² de SHOB.

Les constructions implantées dans la zone de bruit portées sur le plan au 1/2000^{ème} doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les routes nationales, RD3-ex RN3).

ARTICLE 1AU Y 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès directs et sorties individuelles sur la RD401 sont interdits.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- ces voies devront avoir au minimum 8 mètres d'emprise.
- les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU Y 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Toute consommation exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

- l'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme aux normes en vigueur. Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système d'épuration individuel. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet.

- eaux pluviales : le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés (dont infiltration, puisards et réseau collecteur dans la limite de sa capacité au jour de l'obtention du permis de construire) permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnées à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Autres réseaux :

Les constructions doivent être dotées de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE 1AUY 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à la limite de parcelle le long des voiries internes,
- 10 mètres par rapport à la limite de parcelle le long de la RD401.
-

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 1AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent observer tous les types d'implantations sauf d'une limite latérale à l'autre.

L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite est autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, notamment par l'édification de mur(s) coupe-feu.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 1AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUY 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la parcelle.

ARTICLE 1AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 10m au faîtage. Elle peut toutefois être dépassée en cas d'impératifs techniques.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est calculée en fonction de la cote moyenne du terrain naturel environnant la construction.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de la construction.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings,...
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

ARTICLE 1AUY 12 : STATIONNEMENT

Pour chaque entreprise, il devra être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement pour les véhicules de livraison, d'expédition et de service ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces résiduels :

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

Les bandes de recul définies par le règlement devront être engazonnées.

Les espaces libres à l'intérieur de la parcelle devront être engazonnés et plantés.

Les aires de stockage :

Les dépôts et les aires de stockage seront situés dans la partie la moins visible des lots et isolés par un écran végétal et des clôtures.

Les terrains implantés le long de la RD401 et de la RD3 seront bordés par une bande paysagère à créer de 2 mètres minimum de hauteur et d'une largeur de base minimum de 10 mètres (cf. plantations à créer plan n°2) destinée à créer un écran végétal.

ARTICLE 1AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement de la zone.

*Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement = **1AU dans le PLU.***

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU = **2AU dans le PLU.***

La zone située à l'entrée Est de Mardeuil constitue une réserve foncière à vocation d'habitat.

Il existe une zone de bruit liée à la RD3 – ex RN3 (cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001), imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisées que les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales (sauf annexes et dépendances) édifiées en bordure de voie publique, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.