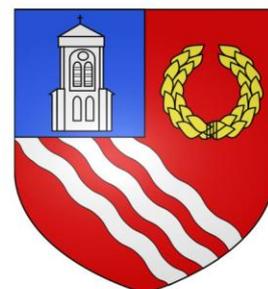


CONCERTATION

COMMUNE DE VAUDOY-EN-BRIE

Plan Local d'Urbanisme



Révision allégée

RÈGLEMENT ACTUEL

Document n°3.1



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

DISPOSITIONS SPECIFIQUES ZONE A

ZONE A

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

A1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne figurent pas à l'article A2

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Sont interdits : les remblais et affouillements quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie, en dehors de l'emprise des constructions et aménagements agricoles.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

DANS LE SECTEUR DE COULÉE VERTE

Sont interdits les constructions nouvelles, sauf les extensions de constructions existantes qui ne peuvent être implantées en dehors de la coulée verte.

A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et les aménagements, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole.

Les constructions et aménagements d'équipements publics ou d'intérêt collectif, à condition :

- Qu'ils soient liés aux réseaux, à l'énergie, y compris à l'extraction du pétrole ou à la gestion de l'eau, soit à des activités de loisirs des espaces naturels ou agricoles,
- Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils s'implantent.

Les constructions qui ne sont pas interdites par l'article A1, y compris leurs sous-sols, sont autorisées à condition qu'elles ne se situent pas à moins de 5 m des rives des cours d'eau.

BÂTIMENTS PATRIMONIAUX

Les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés aux documents graphiques peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- Stationnement de véhicules ou caravanes non habitées à condition qu'ils ne constituent pas une épave,
- Hébergement hôtelier (dont les salles à louer) pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique,
- Service public ou d'intérêt collectif à caractère culturel,
- Elevage et hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs,
- Les logements dans la limite de 200 m² de surface de plancher pour l'ensemble du corps de bâti repéré.

Les extensions des habitations existantes et leurs annexes à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

DANS LE SECTEUR DE RICHESSE DU SOUS-SOL

Nonobstant les dispositions de l'article A1 ci-dessus, restent autorisées les carrières, les constructions et installations à caractère industriel, nécessaires à l'exploitation de carrière à condition :

- Qu'elles soient suivies d'une remise en état après exploitation, en terre agricole, ou en espace naturel de valorisation écologique.
- Que le front de taille soit à au moins 20 m des voies publiques.

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

Les logements, hébergements hôteliers et les services publics ou d'intérêt collectifs accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisées que si :

- Elles sont agricoles ;
- Elles ne portent pas atteinte à une zone humide où le cas échéant, dans la mesure où le projet a été déclaré d'intérêt général ou d'utilité publique, à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en valeur d'une autre partie de cette zone humide ou d'une autre zone humide.

A3 - VOIES ET ACCÈS

Un terrain pour être constructible ou aménageable à des fins agricoles doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.

Les aménagements et les constructions se desservant la RN4 sont interdits.

Aucune construction n'est autorisée en desserte sur le chemin rural des carrières.

DANS LE SECTEUR DE RICHESSE DU SOUS-SOL

Les carrières ne sont autorisées que si elles disposent d'un accès à une voie publique autre que la RN4 et dans des conditions de sécurité.

A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

DANS LE SECTEUR DE RICHESSE DU SOUS-SOL

Il n'est pas fixé de règle d'alimentation en eau potable ou en assainissement pour les constructions ou les aménagements ne nécessitent pas d'alimentation en eau potable.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées à un émissaire naturel après une régulation compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de stockage d'engins de matériaux ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux doivent être épurées préalablement à leur rejet dans le milieu ou dans un émissaire.

RÉSEAU D'EAU POTABLE

Un terrain qui n'est pas desservi, directement par l'intermédiaire d'un réseau privé ou public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet ne peut être constructible ou aménageable,

Lorsque le réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

LES EAUX USÉES

Un terrain pour recevoir une construction, aménagement raccordé au réseau d'eau potable doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- Soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- Soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau collectif. Les eaux résiduelles agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit :

- Qui ne doit pas excéder celui existant avant la construction ou l'aménagement
- Et dans tous les cas à au maximum à 1 litre par seconde par hectare.

Les eaux pluviales provenant des aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines doivent être épurées préalablement à leur rejet dans le milieu ou dans un émissaire.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autres qu'agricoles sont interdites à moins de 100 m de la RN4 et 75 m de la RD 209. Restent toutefois autorisés les extensions des constructions existantes.

Les serres agricoles doivent respecter un retrait d'au moins 3 m.

Dans les autres cas, les constructions doivent observer un retrait d'au moins 10 m.

Toutefois, lorsque sur la propriété ou sur un terrain limitrophe et riverain de la voie, une construction principale est édiflée avec un retrait inférieur, la construction peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

Toutefois, cette distance peut être réduite à 2 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m.

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3,50 m des limites séparatives.

Les extensions peuvent réduire ces distances minimales, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit à 2 m des limites.

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre une annexe et une habitation existante ne peut excéder 20m.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 %.

De plus

- Chaque annexe ne peut excéder 20m² d'emprise au sol ;
- Et la totalité des annexes ne peuvent excéder 100 m² d'emprise au sol.

A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR LES ANTENNES, PYLÔNES ET MÂTS

Il n'est pas fixé de règle.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les extensions ne peuvent excéder la hauteur du bâtiment existant.

Les annexes ne peuvent excéder 3,0 m de hauteur.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 15 m.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 10 m.

A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

DANS LE SECTEUR DE RICHESSE DU SOUS-SOL

Il n'est pas fixé de règle.

BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les travaux sur ces bâtiments doivent conserver l'aspect et la volumétrie actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

Les ornements existantes traditionnelles, maçonneries ou de ferronneries, (corniches, bandeaux, modénatures, épis de faîtage...) doivent être conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile.

Les murs doivent être :

- Soit enduits, en totalité ou en jointoiement de pierres,
- Soit être de couleur :
 - o Gris soutenu,
 - o Marron,

- Vert foncé.

CLÔTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés.

Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à la limite.

Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites de propriété.

Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Les milieux humides et la végétation ripisylve le long des cours d'eau doivent être préservés.

A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

DANS LE SECTEUR DE COULÉE VERTE

Les espaces doivent être végétalisés et perméables sauf sur les emplacements réservés destinés à la création de voirie ou de cheminements

A15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.