

Commune de CREZANCY (02)

Plan Local d'Urbanisme

Règlement



Document n°4.1 « Pièce écrite »

"Vu pour être annexé à la délibération du

17 DEC. 2004

approuvant le Plan Local d'Urbanisme"

Le Maire,

Révisé le	Modifié le	Mis à jour le



géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM Bureau d'Etudes

2 voie d'Isles - 51420 Witry-Les-Reims

Tél : 03.26.50.36.86 ; Fax : 03.26.50.36.80

e-mail : geogram@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II DEFINITION ET TYPOLOGIE DES ZONES ET SECTEURS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.	7
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..	9
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	9
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB.....	16
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UI.....	23
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	28
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU	28
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU	35
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.	37
TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	43
TITRE VII NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE STATIONNEMENT	47
TITRE VIII TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER	49

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 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CREZANCY délimité aux documents graphiques n° 2A (ensemble du territoire au 1/10 000) et n°2B (Crézancy/Village au 1/2 000).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1. Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme qui se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions ci-après des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables. *(L'article R 111.3 est abrogé par le décret n° 95-1089 art-10.1 du 5/09/1995.)*

✎ **Art. R. 111-2** : 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. (D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

✎ **Art. R. 111-3-2** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 4) : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

✎ **Art. R. 111-4** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 5) : 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(**D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er**) 1 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.

(**D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er**) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

✎ **Art. R. 111-14-2** (D. no 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II) : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

✎ **Art. R. 111-15** (D. no 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 5) : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

✎ **Art. R. 111-21** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 14) : 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.

2.2. Législations spécifiques

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au P.L.U., après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

⇒ Zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n°2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

- * la zone UA**
- * la zone UB**
- * la zone UI**

⇒ Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit de :

- * la zone 1AU qui comprend le secteur 1AUa.**
- * la zone 2AU**

⇒ Zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°2A et 2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A. **Cette zone comprend le secteur Av.**

⇒ Zones naturelles

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n°2A et 2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N. **Cette zone comprend le secteur Nl.**

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres III, IV, V, VI du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II, chaque chapitre compter un corps de règle en quatorze articles :

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

ARTICLE 3 - Accès et voirie

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

ARTICLE 9 - Emprise au sol

ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions

ARTICLE 11 - Aspect extérieur

ARTICLE 12 - Stationnement

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

3.3. Ces documents graphiques font en outre apparaître :

➤ **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.

➤ **L'emprise de la zone inondable.**

➤ **La zone tampon viticole.**

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, "rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

DEFINITION ET TYPOLOGIE DES ZONES ET SECTEURS

DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1/ Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

On distingue sur le territoire de Crézancy :

➤ **la zone UA** : qui correspond au centre ancien du village et au hameau de Paroy. L'habitat, relativement dense, est généralement construit en continu et à l'alignement des voies.

➤ **la zone UB** : qui englobe les extensions plus récentes de l'habitat de la commune réalisées sous forme de lotissement ou « au coup par coup ».

➤ **la zone UI** : réservée aux activités économiques existantes de la commune (en l'occurrence la zone industrielle).

2/ Les zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat

Il convient de distinguer :

➤ **La zone 1AU** est une zone non desservie par les réseaux et destinée à accueillir l'urbanisation future, à vocation principale d'habitat à court ou moyen terme. 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 projet d'aménagement et de développement durable.

Elle comprend **le secteur 1AUa** déterminé au lieu dit « les Grosses Pierres » ; secteur à vocation d'habitat à faible densité.

☞ **La zone 2AU** non desservie par les réseaux est destinée à accueillir l'urbanisation future à plus long terme. Cette zone doit être envisagée comme une réserve foncière ; le déclenchement de son ouverture à l'urbanisation (possible seulement sous réserve d'une procédure de modification du P.L.U.) serait ainsi maîtrisée dans le souci d'assurer une croissance contrôlée de la population.

3/ Les zones agricoles (A)

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend **le secteur Av** englobant la zone d'Appellation « Champagne » et « Coteaux Champenois ».

4/ Les zones naturelles (N)

La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend **le secteur N1** à vocation sportive et ludique.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA

Dans l'emprise couverte au plan n°2C « Annexes » par la trame pointillée inscrite le long des axes classés de type I, RN3 (voie à moins de 4 files de circulation, les constructions d'habitation à l'exclusion des extensions des habitations existantes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'extérieur.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de toute nature, à l'exception des dépôts de bois à usage privé.
- les éoliennes, la téléphonie mobile,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- les bâtiments d'élevage
- **dans la zone tampon**, établie entre la zone viticole et la zone bâtie les constructions nouvelles.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

Sont admis sous condition :

- la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre nette détruite,

➤ **dans la zone tampon**, établie entre la zone viticole et la zone bâtie les modifications et les extensions de l'ordre de 50% de la surface au sol des constructions existantes et à raison d'une seule extension.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc . Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La longueur des voies en impasse est limitée à 50 mètres maximum.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

➤ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

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

4.2. Assainissement

➤ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

☛ **Eaux résiduaires industrielles et professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

☛ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4.3 Electricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier, ou à créer ; cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

6.2. Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus, ou en s'alignant sur leurs façades.

6.3. Un recul pourra également être admis s'il est justifié par des impératifs techniques ou par l'implantation des constructions proches, pour s'harmoniser avec l'ordonnance de la rue.

6.4. Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre, ou sur une au moins des limites séparatives de propriété. L'implantation en retrait des deux limites séparatives est admise à l'arrière des habitations principales pour les constructions annexes n'excédant pas 4 mètres de hauteur.

7.2. Lorsqu'une construction ne joint pas les limites séparatives, la distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à :

- * la différence de niveau entre ces deux points dans le cas de murs comportant des ouvertures ; cette distance ne pouvant être inférieure à 8 mètres,
- * la moitié de la différence de niveau entre les deux points dans les autres cas ; cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder un rez-de-chaussée + deux étages + un niveau en comble aménageable (R+2+Combles).

10.2. Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur ne peut excéder 12 mètres, mesurés à partir du terrain naturel.

10.3. Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- * les constructions d'équipements d'intérêt général,
- * les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

11.2. Volumes et façades

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches. L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

11.3. Toitures

➤ Types de couverture autorisés

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimum de 45° terminée par des pignons droits arasés au niveau de la couverture. Les toitures des constructions à R+2 seront couvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimum de 37°, sans pouvoir dépasser une inclinaison de 45°.

Les toitures à quatre pentes pourront être autorisées pour les constructions importantes ayant au moins 8 mètres au faîtage. Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions accolées au bâti existant et les annexes. Les toitures basses pentes pourront être autorisées pour la couverture des locaux commerciaux ou professionnels ainsi que pour les annexes et garages accolés à la construction principale.

➤ Types de matériaux de couverture autorisés :

Bâtiments à usage d'habitation et de bureaux, y compris les adjonctions et les annexes.

- Petite tuile plate traditionnelle (ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique)
- Verre et matériau transparent de ton neutre pour les vérandas et verrières.

Bâtiments à usage d'activités (en plus des matériaux ci-dessus)

- Tôle grande onde de teinte foncée.
- Couverture métallique pré-peinte de teinte foncée.

11.4. Ouvertures

Les ouvertures devront être plus hautes que larges. Sont interdits côté rue : les coffres de volets roulants en saillie sur les façades ainsi que les antennes paraboliques (si les conditions de réception le permettent).

Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons, par des lucarnes ou des châssis de toiture. Les lucarnes seront de style traditionnel ; les « chiens-assis » ou les lucarnes rampantes sont interdits.

11.5. Parements extérieurs

Les murs seront obligatoirement traités :

- * soit en moellons jointoyés très largement avec un mortier de chaux, selon la tradition locale,
- * soit en enduits de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparent d'un bâtiment seront traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits :

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
- Les enduits blancs.
- La mise en peinture ou en enduit de façades en pierre apparente.
- Les bardages en tôle ondulée non peinte.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

11.5. Garages et bâtiments annexes

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale ; les couvertures notamment devront être réalisées avec le même matériau que celui de la couverture principale sauf en cas d'impossibilité technique.

11.6. Clôtures

Les clôtures seront, en bordure des voies, de style sobre et dépouillé. Elles seront constituées de :

- ✎ soit un mur plein qui sera en harmonie avec le voisinage sans toutefois pouvoir dépasser une hauteur de 2,20 mètres et dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
- ✎ soit un mur ou un muret, d'une hauteur maximum de 0,50 m, surmontée ou non de grille à barreaudage rectiligne vertical ou de grillage. La hauteur totale de l'ouvrage ne pouvant dépasser 2,20 mètres.

☞ pour les limites séparatives sont de plus autorisés les grillages doublés ou non d'une haie vive d'essences non résineuses.

11.7. Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les citernes, dépôts de résidus, caravanes et abris de jardin doivent être placés en arrière des habitations ou masqués par des plantations d'essences non résineuses.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Les dimensions et le nombre minimum de places de stationnement à réaliser figurent au titre 4 du présent règlement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La surface à traiter en espaces verts ne pourra être inférieure à 20% de la superficie du terrain. Elle doit comporter au moins un arbre de moyenne tige par 50m² de surface. Les aires de stationnement, qu'elles soient publiques ou privées, seront plantées à raison d'un arbre par 80 m².

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB

Dans l'emprise couverte au plan n°2C « Annexes » par la trame pointillée inscrite le long des axes classés de type I, RN3 (voie à moins de 4 files de circulation) les constructions d'habitation à l'exclusion des extensions des habitations existantes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'extérieur.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les activités économiques susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulations de poids-lourds, etc...), ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc ...) incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.
- les éoliennes, la téléphonie mobile,
- les bâtiments d'élevage,
- les dépôts de toute nature, à l'exception des dépôts de bois à usage privé,
- **dans la zone tampon**, établie entre la zone viticole et la zone bâtie les constructions nouvelles.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

Sont admis sous condition :

- la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre nette détruite.
- toutes constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

➤ **dans la zone tampon**, établie entre la zone viticole et la zone bâtie les modifications et les extensions de l'ordre de 50% de la surface au sol des constructions existantes et à raison d'une seule extension.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc . Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de plate-forme minimum de 6 m avec chaussée de 4 m

La longueur des voies en impasse est limitée à 50 mètres maximum.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

➤ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

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

4.2. Assainissement

➤ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les

dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

➤ **Eaux résiduaires industrielles et professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

➤ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4.3 Electricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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

6.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte.

6.2. Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut-être édifiée avec un recul moindre, voire à l'alignement, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu. Cette dernière disposition est applicable aux extensions de constructions existantes.

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

Lorsqu'une construction ne joint pas les limites séparatives, la distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- * la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres, s'il s'agit de murs comportant des baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales,
- * la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à :

- * la différence de niveau entre ces deux points dans le cas de murs comportant des ouvertures ; cette distance ne pouvant être inférieure à 8 mètres,
- * la moitié de la différence de niveau entre les deux points dans les autres cas ; cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions individuels ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+Combles) et un rez-de-chaussée + deux étages + un niveau en comble aménageable (R+2+Combles) pour les logements collectifs.

10.2. Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur ne peut excéder 12m, mesurés à partir du terrain naturel.

10.3. Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- * les constructions d'équipements d'intérêt général,
- * les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

11.2. Volumes et façades

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches. L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

11.3. Toitures

⇒ Types de couverture autorisés

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimum de 45° terminée par des pignons droits arasés au niveau de la couverture. Les toitures des constructions à R+2 seront couvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimum de 37°, sans pouvoir dépasser une inclinaison de 45°.

Les toitures à quatre pentes pourront être autorisées pour les constructions importantes ayant au moins 8 mètres au faîtage. Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions accolées au bâti existant et les annexes. Les toitures basses pentes pourront être autorisées pour la couverture des locaux commerciaux ou professionnels ainsi que pour les annexes et garages accolés à la construction principale.

⇒ Types de matériaux de couverture autorisés :

Bâtiments à usage d'habitation et de bureaux, y compris les adjonctions et les annexes.

- ⇒ Petite tuile plate traditionnelle (ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique) ou tuile mécanique vieillie.
- ⇒ Verre et matériau transparent de ton neutre pour les vérandas et verrières.

Bâtiments à usage d'activités (en plus des matériaux ci-dessus)

- ⇒ Tôle grande onde de teinte foncée.
- ⇒ Couverture métallique pré-peinte de teinte foncée.

11.4. Ouvertures

Les ouvertures devront être plus hautes que larges. Sont interdits côté rue : les coffres de volets roulants en saillie sur les façades ainsi que les antennes paraboliques (si les conditions de réception le permettent).

Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons, par des lucarnes ou des châssis de toiture. Les lucarnes seront de style traditionnel ; les « chiens-assis » ou les lucarnes rampantes sont interdits.

11.5. Parements extérieurs

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux devront être utilisés : moellons largement jointoyés au mortier de chaux.

Sont interdits :

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
- Les enduits blancs.
- La mise en peinture ou en enduit de façades en pierre apparente.
- Les bardages en tôle ondulée non peinte.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages et annexes devront dans la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux ; les couvertures notamment devront être réalisées avec le même matériau que celui de la couverture principale .

11.6. Clôtures

Les clôtures seront, en bordure des voies, de style sobre et dépouillé. Elles seront constituées de :

- ↳ soit un mur plein qui sera en harmonie avec le voisinage sans toutefois pouvoir dépasser une hauteur de 1,50 mètres et dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
- ↳ soit un mur ou un muret, d'une hauteur maximum de 0,50 m, surmontée ou non de grille à barreaudage rectiligne vertical ou de grillage. La hauteur totale de l'ouvrage ne pouvant dépasser 1,50 mètres,
- ↳ soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

11.7. Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les citernes, dépôts de résidus, caravanes et abris de jardin doivent être placés en arrière des habitations ou masqués par des plantations d'essences non résineuses.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Les dimensions et le nombre minimum de places de stationnement à réaliser figurent au titre 4 du présent règlement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La surface à traiter en espaces verts ne pourra être inférieure à 40% de la superficie du terrain. Elle doit comporter au moins un arbre de moyenne tige par 50m² de surface.

Les aires de stationnement , qu'elles soient publiques ou privées, seront plantées à raison d'un arbre par 80 m² .

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UI

Dans l'emprise couverte au plan n°2C « Annexes » par la trame pointillée inscrite le long des axes classés de type I, RN3 (voie à moins de 4 files de circulation, les constructions d'habitation à l'exclusion des extensions des habitations existantes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'extérieur.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

Dans toute la zone sont interdites les constructions, installations ou établissements qui par leur destination, leur nature, sont incompatibles avec le maintien du caractère de la zone, notamment :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception du cas prévu à l'article 2,
- les terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les bâtiments d'élevage et les bâtiments agricoles.
- **Dans l'emprise de la zone inondable (trame grisée du plan de zonage)**, toute construction et installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et /ou réduire le champs d'expansion des crues.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

Sont admises sous condition

- les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre nette détruite.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

➤ *Eau potable* : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

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

4.2. Assainissement

➤ *Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)* : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

➤ *Eaux résiduaires industrielles et professionnelles* : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

➤ *Eaux pluviales* : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4.3 Electricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies. Les bâtiments de loge ou d'habitation autorisés peuvent être implantés avec un recul minimal de 5 mètres.

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

Les constructions industrielles doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur. Cette distance ne doit jamais être inférieure à 10 mètres, sauf extension de bâtiments existants.

Pour les autres constructions (bureaux , commerces etc ...), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- * la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres, s'il s'agit de murs comportant des baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales,
- * la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que :

- * entre deux bâtiments, la distance ne soit jamais inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 mètres et que l'espace libre permette le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie,
- * entre deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, la distance ne soit pas inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage industrielle est fixée à 15 mètres ; Toutefois des adaptations de hauteur peuvent être accordées pour raisons techniques ou fonctionnelles. La hauteur des autres constructions ne peut excéder 9 mètres ; le nombre de niveau étant limité à R+1.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes s'appliquent les dispositions de l'article UB 11.

11.2. Couvertures

Les couvertures autres que celles en terrasse devront être de ton foncé.

Sont interdits :

- L'emploi de tôle non peinte
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, ...
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage et notamment le blanc.
- Les constructions édifiées en matériaux précaires.

11.3. Clôtures sur rue

Les clôtures seront de style sobre et dépouillé. Elles seront constituées de :

- ✎ soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètres,
- ✎ soit un mur ou un muret, d'une hauteur maximum de 0,20 m, surmontée ou non de grille à barreaudage rectiligne vertical ou de grillage, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres.
- ✎ soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres.

ARTICLE UI 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Les dimensions et le nombre minimum de places de stationnement à réaliser figurent au titre 4 du présent règlement.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres intérieurs doivent recevoir un aménagement végétal. L'utilisation d'essences locales est préconisée. Ces espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyenne tige par 100 m² de leur surface.

Les aires de stationnement , qu'elles soient publiques ou privées, seront plantées à raison d'un arbre par 80 m² .

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A** **URBANISER**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation.
- les constructions à usage de commerces, de bureaux ou de service compatibles avec la vocation principale de la zone à savoir l'habitat.
- Les équipements publics.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise minimum de 8 mètres.
- Dans le cas de voies desservant un petit nombre d'habitations où la circulation sera faible, des adaptations aux caractéristiques définies ci-dessus pourront être apportées.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

➤ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

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

4.2. Assainissement

➤ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

➤ **Eaux résiduaires industrielles et professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

➤ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4. 3 Electricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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

6.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte. Au sein du secteur 1AUa, ce recul est fixé à 6 mètres.

6.2. Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée avec un recul moindre, voire à l'alignement, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu. Cette dernière disposition est applicable aux extensions de constructions existantes.

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

Lorsqu'une construction ne joint pas les limites séparatives, la distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- * la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres, s'il s'agit de murs comportant des baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales,
- * la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

Au sein du secteur 1AUa, les constructions seront édifiées en retrait des deux limites séparatives. La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à :

- * la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6m (si murs percés de baies)
- * la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum 4m dans les autres cas

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3 m.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la surface de la parcelle pour les constructions principales et 30 % avec les annexes et en cas d'extensions de bâtiments existants.

Au sein du secteur 1AUa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la surface de la parcelle pour les constructions principales et 20 % avec les annexes et en cas d'extensions de bâtiments existants.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions individuels ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+Combles) et un rez-de-chaussée + deux étages + un niveau en comble aménageable (R+2+Combles) pour les logements collectifs.

10.2. Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur ne peut excéder 12m, mesurés à partir du terrain naturel.

10.3. Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- * les constructions d'équipements d'intérêt général,
- * les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

11.2. Volumes et façades

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches. L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

11.3. Toitures

☞ Types de couverture autorisés

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimum de 45° terminée par des pignons droits arasés au niveau de la couverture. Les toitures des

constructions à R+2 seront couvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimum de 37°, sans pouvoir dépasser une inclinaison de 45°.

Les toitures à quatre pentes pourront être autorisées pour les constructions importantes ayant au moins 8 mètres au faîtage. Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions accolées au bâti existant et les annexes. Les toitures basses pentes pourront être autorisées pour la couverture des locaux commerciaux ou professionnels ainsi que pour les annexes et garages accolés à la construction principale.

☞ Types de matériaux de couverture autorisés :

Bâtiments à usage d'habitation et de bureaux, y compris les adjonctions et les annexes.

- ☞ Petite tuile plate traditionnelle (ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique) ou tuile mécanique vieillie.
- ☞ Verre et matériau transparent de ton neutre pour les vérandas et verrières.

Bâtiments à usage d'activités (en plus des matériaux ci-dessus)

- ☞ Tôle grande onde de teinte foncée.
- ☞ Couverture métallique pré-peinte de teinte foncée.

11.4. Ouvertures

Les ouvertures devront être plus hautes que larges. Sont interdits côté rue : les coffres de volets roulants en saillie sur les façades ainsi que les antennes paraboliques (si les conditions de réception le permettent).

Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons, par des lucarnes ou des châssis de toiture. Les lucarnes seront de style traditionnel ; les « chiens-assis » ou les lucarnes rampantes sont interdits.

11.5. Parements extérieurs

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux devront être utilisés : moellons largement jointoyés au mortier de chaux.

Sont interdits :

- ☞ Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
- ☞ Les enduits blancs.
- ☞ La mise en peinture ou en enduit de façades en pierre apparente.
- ☞ Les bardages en tôle ondulée non peinte.
- ☞ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages devront être implantés en limite sur rue et/ou jumelés à la construction principale.

Les annexes devront dans la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux ; les couvertures notamment devront être réalisées avec le même matériau que celui de la couverture principale .

11.6. Clôtures

Les clôtures seront, en bordure des voies, de style sobre et dépouillé. Elles seront constituées de :

- ↳ soit un mur ou un muret, d'une hauteur maximum de 1m, surmontée ou non de grille à barreaudage rectiligne vertical ou de grillage. La hauteur totale de l'ouvrage ne pouvant dépasser 1,50 mètres,
- ↳ soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

11.7. Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les citernes, dépôts de résidus, caravanes et abris de jardin doivent être placés en arrière des habitations ou masqués par des plantations d'essences non résineuses.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera aménagé au moins deux places de stationnement.

Pour les autres catégories de construction les dimensions et le nombre minimum de places de stationnement à réaliser figurent au titre 4 du présent règlement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces verts communs

Une surface au moins égale à 20 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts, espaces de jeux ou de détente.

Des plantations devront être prévues en limite de parcelles lorsqu'elles ci jouxtent une zone agricole ou une zone naturelle dans un souci d'intégration paysagère.

Espaces verts privatifs

La surface à traiter en espaces verts ne pourra être inférieure à 40% de la superficie du terrain. Elle doit comporter au moins un arbre de moyenne tige par 50m² de surface.

Les aires de stationnement , qu'elles soient publiques ou privées, seront plantées à raison d'un arbre par 80 m² .

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages et annexes devront dans la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux ; les couvertures notamment devront être réalisées avec le même matériau que celui de la couverture principale .

11.6. Clôtures

Les clôtures seront, en bordure des voies, de style sobre et dépouillé. Elles seront constituées de :

- ↳ soit un mur ou un muret, d'une hauteur maximum de 1m, surmontée ou non de grille à barreaudage rectiligne vertical ou de grillage. La hauteur totale de l'ouvrage ne pouvant dépasser 1,50 mètres,
- ↳ soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

11.7. Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les citernes, dépôts de résidus, caravanes et abris de jardin doivent être placés en arrière des habitations ou masqués par des plantations d'essences non résineuses.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera aménagé au moins deux places de stationnement.

Pour les autres catégories de construction les dimensions et le nombre minimum de places de stationnement à réaliser figurent au titre 4 du présent règlement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces verts communs

Une surface au moins égale à 20 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts, espaces de jeux ou de détente.

Des plantations devront être prévues en limite de parcelles lorsqu'elles ci jouxtent une zone agricole ou une zone naturelle dans un souci d'intégration paysagère.

Espaces verts privatifs

La surface à traiter en espaces verts ne pourra être inférieure à 40% de la superficie du terrain. Elle doit comporter au moins un arbre de moyenne tige par 50m² de surface.

Les aires de stationnement , qu'elles soient publiques ou privées, seront plantées à raison d'un arbre par 80 m² .

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU

ARTICLE 2AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- ➡ Les équipements collectifs liés aux réseaux.
- ➡ L'aménagement, l'extension mesurée et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

ARTICLE 2AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions autorisées par l'article 2AU.2 ci-dessus devront se conformer aux dispositions de l'article 1AU.3.

ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions autorisées par l'article 2AU.2 ci-dessus devront se conformer aux dispositions de l'article 1AU4.

ARTICLE 2AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut-être édifiée

avec un recul moindre, voire à l'alignement, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu. Cette dernière disposition est applicable aux extensions de constructions existantes.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.11 - ASPECTS EXTERIEURS

Les constructions autorisées par l'article 2AU.2 ci-dessus devront se conformer aux dispositions de l'article 1AU 11.

ARTICLE 2AU.12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AU.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AGRICOLES

Dans l'emprise couverte aux plans de zonage par la trame grisée inscrite le long de la route nationale n°3, les constructions d'habitation à l'exclusion des extensions des habitations existantes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions non liées aux activités agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Dans le secteur Av, les constructions nouvelles.

ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière.
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités liées à une exploitation agricole.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés (hormis les habitations légères de loisirs), mais affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre nette correspondant à celle détruite.
- Toutes constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
- Toutes constructions et installations liés à l'amélioration et la modernisation de l'aqueduc de la Dhuis et de ses ouvrages annexes.

➤ **Dans le secteur Av**, les modifications et les extensions limitées de l'ordre de 20 % de la SHON existante à la date d'approbation du P.L.U. et à raison d'une seule extension des constructions existantes et les reconstructions après sinistre.

➤ Les éoliennes et la téléphonie mobile à condition qu'elles se situent à au moins 500 mètres des limites des zones U et AU.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation de sols envisagé et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

➤ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

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

4.2. Assainissement

➤ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

➤ **Eaux résiduaires industrielles et professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

➤ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4.3 Electricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies et 75 mètres de l'axe de la route nationale n°3 (à l'exception des constructions et installations citées à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme).

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 10 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+I+Combles).

10.2. Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur ne peut excéder 15m, mesurés à partir du terrain naturel.

10.3. Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques, dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

11.2. Volumes et façades

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches. L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

11.3. Toitures

☞ Types de couverture autorisés

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimum de 45° terminée par des pignons droits arasés au niveau de la couverture. Les toitures des constructions à R+2 seront couvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimum de 37°, sans pouvoir dépasser une inclinaison de 45°.

Les toitures à quatre pentes pourront être autorisées pour les constructions importantes ayant au moins 8 mètres au faitage. Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions accolées au bâti existant et les annexes. Les toitures basses pentes pourront être autorisées pour la couverture des locaux commerciaux ou professionnels ainsi que pour les annexes et garages accolés à la construction principale.

☞ Types de matériaux de couverture autorisés :

Bâtiments à usage d'habitation et de bureaux, y compris les adjonctions et les annexes.

- ☞ Petite tuile plate traditionnelle (ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique) ou tuile mécanique vieillie.
- ☞ Verre et matériau transparent de ton neutre pour les vérandas et verrières.

Bâtiments à usage d'activités (en plus des matériaux ci-dessus)

- Tôle grande onde de teinte foncée.
- Couverture métallique pré-peinte de teinte foncée.

11.4. Ouvertures

Les ouvertures devront être plus hautes que larges. Sont interdits côté rue : les coffres de volets roulants en saillie sur les façades ainsi que les antennes paraboliques (si les conditions de réception le permettent).

Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons, par des lucarnes ou des châssis de toiture. Les lucarnes seront de style traditionnel ; les « chiens-assis » ou les lucarnes rampantes sont interdits.

11.5. Parements extérieurs

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux devront être utilisés : moellons largement jointoyés au mortier de chaux.

Sont interdits :

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
- Les enduits blancs.
- La mise en peinture ou en enduit de façades en pierre apparente.
- Les bardages en tôle ondulée non peinte.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages et annexes devront dans la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux ; les couvertures notamment devront être réalisées avec le même matériau que celui de la couverture principale .

11.6. Clôtures

Les clôtures seront, en bordure des voies, de style sobre et dépouillé. Elles seront constituées de :

- ✎ soit un mur ou un muret, d'une hauteur maximum de 1m, surmontée ou non de grille à barreaudage rectiligne vertical ou de grillage. La hauteur totale de l'ouvrage ne pouvant dépasser 1,50 mètres,
- ✎ soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

11.7. Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les citernes, dépôts de résidus, caravanes et abris de jardin doivent être placés en arrière des habitations ou masqués par des plantations d'essences non résineuses.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres des constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent recevoir un aménagement végétal ; l'utilisation d'essences non résineuses est préconisée.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dans l'emprise couverte aux plans de zonage par la trame grisée inscrite le long de la route nationale n°3, les constructions d'habitation à l'exclusion des extensions des habitations existantes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les constructions de toute nature.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature, à l'exception des dépôts de bois à usage privé.
- Les équipements publics sauf en cas de nécessité technique dûment justifiée.
- Les éoliennes et la téléphonie mobile.
- **Dans l'emprise de la zone inondable (trame grisée du plan de zonage)**, toute construction et installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et /ou réduire le champs d'expansion des crues.
- **Dans la zone tampon**, établie entre la zone viticole et la zone bâtie les constructions nouvelles.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière.
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

Sont admis sous condition :

- La reconstruction des bâtiments sinistrés affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite.

- Toutes constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
- Toutes constructions et installations liés à l'amélioration et la modernisation de l'aqueduc de la Dhuis et de ses ouvrages annexes.
- Les constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des espaces forestiers et naturels.
- Les modifications et les extensions limitées de l'ordre de 20 % de la SHON existante à la date d'approbation du P.L.U. et à raison d'une seule extension des constructions existantes mais sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage.
- Les annexes, garages et abris de jardin liés à une construction d'habitation déjà existante.
- Les équipements publics en cas de nécessité technique dûment justifiée.
- Dans le secteur NI, sont seulement admis les équipements publics ainsi que les installations sportives et ludique ainsi que toutes constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
- **dans la zone tampon**, établie entre la zone viticole et la zone bâtie les modifications et les extensions de l'ordre de 50% de la surface au sol des constructions existantes et à raison d'une seule extension.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols autorisé et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

➤ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

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

4.2. Assainissement

➤ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les

dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

➤ **Eaux résiduaires industrielles et professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

➤ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4. 3 Electricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies et 75 mètres de l'axe de la route nationale n°3 (sauf les constructions et installations citées à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme), à l'exception du secteur NI où aucune distance n'est imposée.

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

La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite parcellaire ne doit pas être inférieure à 10 m à l'exception du secteur NI où aucune distance n'est imposée.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 10m, mesurés à partir du terrain naturel. Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques, dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées par l'article N2 ci-dessus devront se conformer aux dispositions de l'article A 11.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE VII

NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dimension des places et des accès

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Une surface moyenne de 25m², dégagement compris, sera prévue par place, dont les dimensions ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30m
- Dégagement : 6 m

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présentée ci-dessous. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables .

Nota :

En cas d'aménagement d'un bâtiment existant se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies ci-après, sur le terrain propre ou à proximité immédiate.

Construction à usage d'habitation collective

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé de la manière suivante : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher hors-œuvre construite avec un minimum de 1.5 places par logement. Une place par logement locatif financé avec prêt de l'Etat.

Construction nouvelle à usage d'habitation individuelle

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement (y compris le garage) par logement. Une place par logement locatif financé avec prêt de l'Etat.

Construction à usage de bureaux publics ou privés

Une place de stationnement par 25m² de surface de plancher de bureau hors-œuvre construite ; cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

Construction à usage industriel ou d'entrepôt

La surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités (ateliers, services, bureaux).

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut-être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieur à un emploi par 25m².

A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Construction à usage commercial

Il sera exigé une surface de parking au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-œuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100m².

Construction à usage de salle de spectacle, restaurant

Il sera créé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel
- 10 m² de restaurant, salle de spectacle, dancing ...

Construction à usage d'hôpital, de clinique, d'établissement de soins

Il sera créé 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique, hospice, maison de repos, centre de cure.

Construction à usage d'enseignement

Il sera créé :

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré
- 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

TITRE VIII

TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES

A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

- **Caractère des terrains**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

- **Article L 130 -1 du code de l'Urbanisme (L. no 93-24, 8 janv. 1993, art. 3-IV et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, VIII)**

Les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-I).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-II et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1o)
Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit » ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi no 63-810 du 6 août 1963 ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105) (*)
L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III et IX 2o) Dans les communes où un « plan local d'urbanisme » a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'article L. 421-2-4 », la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

• **Article L 130 -2 du code de l'Urbanisme** : (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-III et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, X)

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par « un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé » comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, XI) Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES 220 HECTARES