



E3C
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

Département de la Marne **Commune d'AVIZE**



Plan Local d'Urbanisme **4 – REGLEMENT**

Arrêté le : 17/12/2012

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du :

Enquête du : 28/05/2013 au 28/06/2013

Monsieur le Maire :

Approbation

le :

Révisé le					
Modifié le					

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	9
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	46
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A).....	57
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)	63
TITRE VI : ANNEXE « DÉFINITIONS ».....	67

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement délimite les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9.

ARTICLE DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'AVIZE, délimitée aux documents graphiques intitulés « plan de zonage », par des couleurs et dénominations spécifiques.

ARTICLE DG 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 – Les règles de ce PLU se substituent à celles du titre I – chapitre I – section I de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme défini aux articles R.111-2 à R.111-24-2), à l'exception des règles d'ordre public, conformément à l'article R.111-1, définies par les articles suivants qui continuent de s'appliquer :

- R.111-2 du CU = salubrité et sécurité publique
- R.111-4 du CU = sites archéologiques
- R.111-15 du CU = protection de l'environnement
- R.111-21 du CU = respect du caractère des lieux

Les termes et notions employés dans le règlement sont définies dans la partie annexe « définitions » qui constitue partie intégrante du règlement.

2.2. – Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui seront reportées sur le plan des servitudes annexé au plan local d'urbanisme. 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.
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4.
- Les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions des articles L 130-1 et suivants, et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du présent dossier.
- Les dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions, conformément aux dispositions des articles L.111-6-2, R.111-50 et R.111-50-1.

ARTICLE DG 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-19 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1-5 8°, L.123-2, L.123-17, R.123-10, R.123-11 d) et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

3.1 – Les zones urbaines :

R 123-5 du C.U.

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone urbaine du PLU comporte 7 zones et 2 secteurs :

- **Ua** : zone urbaine dense correspondante au centre historique du village.
 - o **Uar** : secteur urbain ancien correspondant à la requalification du centre bourg,
 - o **Uat** : secteur urbain ancien de requalification touristique (château de Cazanove).
- **Ub** : zone urbaine correspondante au bourg moderne.
- **Uc** : zone urbaine récente correspondante aux constructions individuelles sous forme de lotissement sur la plaine.
- **Ud** : zone urbaine viabilisée pour accueillir la maison de retraite.
- **Ue** : zone urbaine destinée aux équipements publics et sportifs.
- **Ut** : zone urbaine pouvant accueillir des activités viticoles ainsi que des activités d'hôtellerie, de restauration ou fortement liées au tourisme.
- **Ux** : zone urbaine à vocation économique, d'activités.

Les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement s'appliquent à l'ensemble de la zone urbaine. Les différentes zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

3.2 – Les zones à urbaniser :

R 123-6 du C.U.

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»

La zone à urbaniser du PLU comporte 2 secteurs :

- **1 AU** : zone à urbaniser à vocation résidentielle
- **1 AUx** : zone à urbaniser à vocation économique, d'activités.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure des équipements internes de la zone. Toute opération doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les dispositions des chapitres correspondants des titres I et III du présent règlement s'appliquent à l'ensemble de la zone à urbaniser. Les différentes zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

3.3. – Les zones agricoles :

R 123-7 du C.U.

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement

de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.»

La zone agricole du PLU comporte 1 zone et 1 secteur :

- **A** : correspondant à la vocation de la zone
- **Av** : secteur viticole à protéger.

Les dispositions des chapitres correspondants des titres I et IV du présent règlement s'appliquent à l'ensemble de la zone agricole. Les différentes zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

3.4. – Les zones naturelles et forestières :

R 123-8 du C.U.

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.»

La zone naturelle du PLU comporte 1 zone et 1 secteur :

- **N** : correspond à la vocation de la zone
- **Nt** : secteur naturelle touristique

Les dispositions des chapitres correspondants des titres I et V du présent règlement s'appliquent à l'ensemble de la zone naturelle. Les différents zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

ARTICLE DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE DG 5 – REGLES GENERALES D'URBANISME

Les règles générales d'urbanisme s'appliquant de façon cumulative avec les dispositions du règlement du PLU sont rappelées ci-après.

5.1 – Article R.111-2 Construction portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

5.2 – Article R.111-4 Construction portant atteinte aux sites archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

5.3 – Article R.111-15 Construction portant atteinte à l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.4 – Article R.111-21 Constructions portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains,...

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE DG 6 – REGLES PARTICULIERES

6.1 – Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

6.2 – Restauration d'un bâtiment ayant un intérêt architectural ou patrimonial

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

6.3 – Bâti existant non conforme

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que

pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE DG 7 – CLOTURES

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12 et R.431-8 du Code de l'Urbanisme et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans l'ensemble des zones.

ARTICLE DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti dans l'ensemble des zones doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir (art. L.421-1 et suivants, R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme). Le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir sur l'ensemble de la commune.

ARTICLE DG 9 – VEGETATION, ESPACES BOISES CLASSES ET NON CLASSES (ART. L.130-1)

Les espaces boisés classés figurant au document graphique conformément à la légende sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au document graphique, conformément à l'article L.130-1 3° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application des articles L.311 et L.312 du Livre 3 du Code Forestiers.

ARTICLE DG 10 – EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1-5 8°, L.123-2, L.123-17, R.123-10, R.123-11 d) et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrage publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes.

ARTICLE DG 11 – PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE

L'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

- Le décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.
- L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par arrêté préfectoral de classement du 16 juillet 2004 règlementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales RD 9. L'infrastructure est classée en catégorie 3 et 4. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande de 100 mètres (cat. 3) et 30 mètres (cat. 4) de part et d'autre de la route (à partir du bord extérieur de la chaussée).

Les secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le document graphique du PLU.

ARTICLE DG 12 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La commune a mis en place le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

ARTICLE DG 13 – ELEMENTS REMARQUABLES

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les éléments de patrimoine bâti remarquable à préserver sont représentés sur le document graphique par une étoile rose et identifié par un numéro.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant à une zone urbaine ancienne dense (centre historique du village).
Elle comprend deux secteurs :

- **Uar** : secteur correspondant à la requalification du centre bourg
- **Uat** : secteur de requalification touristique (château de Cazanove)

ARTICLE Ua 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation sauf celles citées dans l'article Ua 2,
- Les dancings et discothèques,
- Les carrières, les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Les caravanes isolées.

ARTICLE Ua 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités viticoles à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens,
- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE Ua 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de plus de 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 6 mètres d'emprise.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

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, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eaux usées et industrielles : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales en domaine privé doivent être traitées à la parcelle par des techniques alternatives (stockage et/ou traitement puis infiltration dans le sol). En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être raccordées dans le réseau public s'il existe à

proximité et en fonction de sa capacité, dans les conditions définies par le service gestionnaire.

Le branchement au réseau public est à la charge du constructeur.

4.3 Autres réseaux

Les réseaux EDF basse tension et PTT desservant les ensembles de construction et les lotissements doivent être enterrés.

Il en est de même du réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE Ua 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas règlementé.

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

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Les constructions principales (exception des annexes et dépendances) doivent être implantées en tout ou en partie au ras de l'alignement. Les annexes et dépendances doivent être implantées en tout ou en partie à l'alignement ou observer un recul minimum de 3 mètres. Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas ces règles énumérées, un agrandissement dans la prolongation des façades existantes est admis dans la mesure où il ne gêne pas la réalisation de l'alignement.

L'implantation de toute construction à l'alignement ne doit cependant pas entraver l'amélioration des conditions de visibilité et de circulation aux intersections des voiries, auquel cas, un recul de 1,50 mètres sera exigé sur ces mêmes intersections.

Sur la place Léon Bourgeois, identifiée au plan 1/1000^{ème}, les constructions principales doivent être implantées en tout au ras de l'alignement.

Dans le cas où la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant aux voies, la continuité bâtie de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison défini à l'article Ua11.

A l'exception de la place Léon Bourgeois, identifiée au plan 1/1000^{ème}, ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les secteurs **Uar** et **Uat**, les constructions principales doivent être implantées en tout ou en partie à l'alignement ou observer un recul.

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de trois mètres.

Dans les **secteurs Uar et Uat**, les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul des limites séparatives.

Sauf dans les **secteurs Uar et Uat**, les constructions principales (annexes et dépendances exclues) doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.

A l'exception de la place Léon Bourgeois identifiée au plan 1/1000^{ème}, ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions non contiguës, dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les constructions ne comportant pas d'ouverture en vis-à-vis.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au **secteur Uat**.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas règlementé.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade.

Sauf dans le **secteur Uat**, cette hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres.

Dans le **secteur Uat**, les constructions ne devront pas dépasser la hauteur du plancher de la tourelle du Château.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces règles, l'extension et la reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Les pylônes et ouvrages de grande hauteur sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans les sites et les paysages.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent ni aux équipements collectifs, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. Sauf dans le secteur Uat, la dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètre du terrain naturel.

11.2 Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Sont interdits :

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

Les couleurs soutenues sont autorisées pour les rez-de-chaussée à usage commercial.

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

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

Dans le **secteur Uat**, pas de prescription particulière relative aux façades.

11.3 Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent être majoritairement plus hautes que larges.

Les encadrements de toute ouverture de façade doivent être matérialisés (élément maçonné, brique de couleur rouge exclusivement, craie, pierre,...).

Il est conseillé de ne pas multiplier l'utilisation des carreaux de verre et d'appliquer d'autres types d'ouverture.

Dans le **secteur Uat**, pas de prescription particulière relative aux ouvertures.

11.4 Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente identique à la pente des toitures environnantes, cette pente devant être comprise entre 35° et 45°. Les pans coupés sont admis. Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les toitures terrasse et les toits à faible pente sont interdits. Cependant, ils peuvent être autorisés pour l'agrandissement de bâtiments existants lorsque la réalisation d'une toiture condamnerait des ouvertures importantes de la construction principale ou aboutirait à une composition des volumes moins satisfaisante. Elles pourront également être autorisées sous la condition d'être végétalisées.

Les couvertures en tôle non teinte sont interdites.

Dans le cas d'une couverture en tuile, celles-ci doivent être de couleur rouge ou flammée, ardoise ou tuile vieillie.

Les chiens-assis et lucarne de toit doivent être à double pente.

Dans le **secteur Uat**, les toitures terrasses ou les toits à faible pente sont autorisés.

Dans le **secteur Uar**, dans le cas de R+2 avec brisis, les pentes de moins de 35° et les toitures terrasses pourront être autorisées.

11.5 Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 3 mètres.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouvert. Est interdit :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques....

Dans la zone UA à l'exception de la rue Pasteur identifiée au plan au 1/1000^{ème}, la clôture sur rue sera constituée soit par un élément maçonné comportant ou non des ouvertures, soit par une grille, soit par un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Dans la rue Pasteur, identifiée au plan au 1/1000^{ème}, l'élément de liaison défini à l'article Ua6 devra être une clôture maçonnée d'une hauteur minimale de 1,80 mètres et maximale de 3 mètres. Il pourra comporter des percements (portails, portes et baies). Il devra s'harmoniser, en ton et en hauteur avec les clôtures voisines.

Ces deux derniers paragraphes ne s'appliquent pas au **secteur Uat**.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Constructions à usage d'habitation : une place de stationnement minimum par logement d'une largeur minimum de 2,5 mètres.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, marronnier, arbre fruitier,...).

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

N'est pas règlementé.

ARTICLE Ua 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE Ua 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant au bourg moderne, à la première périphérie du centre ancien avec un habitat dense.

ARTICLE Ub 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées dans l'article Ub 2,
- Les dancings et discothèques,
- Les carrières, les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Les caravanes isolées.

ARTICLE Ub 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités viticoles à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens,
- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE Ub 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance

du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de plus de 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 8 mètres d'emprise.

Les voies piétonnes devront avoir au moins 2 mètres d'emprise.

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

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, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eaux usées et industrielles : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales en domaine privé doivent être traitées à la parcelle par des techniques alternatives (stockage et/ou traitement puis infiltration dans le sol). En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être raccordées dans le réseau public s'il existe à proximité et en fonction de sa capacité, dans les conditions définies par le service gestionnaire.

Le branchement au réseau public est à la charge du constructeur.

4.3 Autres réseaux

Les réseaux EDF basse tension et PTT desservant les ensembles de construction et les lotissements doivent être enterrés.

Il en est de même du réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE Ub 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Les façades sur rue des constructions doivent être implantées en tout ou partie au ras de l'alignement ou à une distance de l'alignement comprise entre 3 à 10 mètres. Cette distance peut être comprise entre 3 et 15 mètres dans l'avenue Jean JAURES. Les annexes et dépendances peuvent être implantées au-delà de cette bande des 10 mètres.

Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas ces règles énumérées, un agrandissement dans la prolongation des façades existantes est admis dans la mesure où il ne gêne pas la réalisation de l'alignement.

Dans le cas où la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant aux voies, la continuité bâti de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison défini à l'article Ub11.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un recul par rapport à l'une ou l'autre limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance minimale correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, soit au faîtage si la dite façade ne présente pas d'égout. Cette distance minimale de recul ne doit jamais pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions non contiguës, dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions ne comportant pas d'ouverture en vis-à-vis.

Cette implantation n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas règlementé.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade. Cette hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces règles, l'extension et la reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Les pylônes et ouvrages de grande hauteur sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans les sites et les paysages.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent ni aux équipements collectifs, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

11.2 Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouvert. Sont interdits :

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

Les couleurs soutenues sont autorisées pour les rez-de-chaussée à usage commercial.

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

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

11.3 Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent être majoritairement plus hautes que larges.

Les encadrements de toute ouverture de façade doivent être matérialisés (élément maçonné, brique de couleur rouge exclusivement, craie, pierre,...).

Il est conseillé de ne pas multiplier l'utilisation des carreaux de verre et d'appliquer d'autres types d'ouverture.

11.4 Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente identique à la pente des toitures environnantes, cette pente devant être comprise entre 35° et 45°. Les pans coupés sont admis. Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les toitures terrasse et les toits à faible pente sont interdits. Cependant, ils peuvent être autorisés pour l'agrandissement de bâtiments existants lorsque la réalisation d'une toiture condamnerait des ouvertures importantes de la construction principale ou aboutirait à une composition des volumes moins satisfaisante. Elles pourront également être autorisées sous la condition d'être végétalisées.

Les couvertures en tôle non teinte sont interdites.

Dans le cas d'une couverture en tuile, celles-ci doivent être de couleur rouge ou flammée, ardoise ou tuile vieillie.

Les chiens-assis et lucarne de toit doivent être à double pente.

11.5 Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 3 mètres.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Est interdit :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques....

L'élément de liaison défini à l'article Ub6 sera constitué soit par un élément maçonné comportant ou non des ouvertures, soit par une grille, soit par un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Construction à usage d'habitation : 1 place de stationnement minimum par logement.

Les places de stationnement doivent avoir une largeur minimum de 2,5 mètres.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, marronniers, arbres fruitiers, ...).

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

N'est pas règlementé.

ARTICLE Ub 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE Ub 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine récente correspondant aux constructions individuelles sous forme de lotissement sur la plaine.

ARTICLE Uc 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les dancings et discothèques,
- Les carrières, les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Les caravanes isolées.

ARTICLE Uc 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens et que les installations nouvelles par leur volume et leurs aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant,
- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs,...).

ARTICLE Uc 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être

autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de plus de 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 8 mètres d'emprise.

Les voies piétonnes devront avoir au moins 2 mètres d'emprise.

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

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, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eaux usées et industrielles : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales en domaine privé doivent être traitées à la parcelle par des techniques alternatives (stockage et/ou traitement puis infiltration dans le sol). En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être raccordées dans le réseau public s'il existe à proximité et en fonction de sa capacité, dans les conditions définies par le service gestionnaire.

Le branchement au réseau public est à la charge du constructeur.

4.3 Autres réseaux

Les réseaux EDF basse tension et PTT desservant les ensembles de construction et les lotissements doivent être enterrés.

Il en est de même du réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE Uc 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas règlementé.

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

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Les façades sur rue des constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul compris entre 3 et 15 mètres par rapport à l'alignement. Les annexes et dépendances peuvent être implantées au-delà des 15 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un recul par rapport à l'une ou l'autre limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance minimale correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, soit au faîtage si la dite façade ne présente pas d'égout. Cette distance minimale de recul ne doit jamais pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des bâtiments en limite séparative ne doit pas porter atteinte excessive à l'ensoleillement des constructions à usage d'habitation existantes sur la parcelle voisine.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions non contiguës, dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions ne comportant pas d'ouverture en vis-à-vis.

Cette implantation n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Cette hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces règles, l'extension et la reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Les pylônes et ouvrages de grande hauteur sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans les sites et les paysages.

ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent ni aux équipements collectifs, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

11.2 Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouvert.

Les couleurs soutenues sont autorisées pour les rez-de-chaussée à usage commercial.

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

11.3 Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente identique à la pente des toitures environnantes, cette pente devant être comprise entre 35° et 45°. Les pans coupés sont admis. Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les toitures terrasse et les toits à faible pente sont interdits. Cependant, ils peuvent être autorisés pour l'agrandissement de bâtiments existants lorsque la réalisation d'une toiture condamnerait des ouvertures importantes de la construction principale ou aboutirait à une composition des volumes moins satisfaisante. Elles pourront également être autorisées sous la condition d'être végétalisées.

Les chiens-assis et lucarne de toit doivent être à double pente.

11.4 Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouvert. Est interdit :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques....

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Constructions à usage d'habitation : il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

Constructions à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Il est exigé la réalisation d'une place stationnement visiteur par tranche de 3 logements

ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, arbres fruitiers, ...).

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE Uc 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE Uc 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine viabilisée prête à accueillir la maison de retraite (EHPAD) et les constructions en lien avec celle-ci.

ARTICLE Ud 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites sauf celles mentionnées à l'article Ud 2.

ARTICLE Ud 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions de type maison de retraite (EHPAD) et les constructions nécessaires à son activité.
- Les constructions à usage d'habitation pouvant avoir un lien avec l'EHPAD (résidence senior par exemple, gardiennage, etc.).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ud 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de plus de 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 8 mètres d'emprise.

Les voies piétonnes devront avoir au moins 2 mètres d'emprise.

ARTICLE Ud 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

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, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eaux usées et industrielles : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales en domaine privé doivent être traitées à la parcelle par des techniques alternatives (stockage et/ou traitement puis infiltration dans le sol). En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être raccordées dans le réseau public s'il existe à proximité et en fonction de sa capacité, dans les conditions définies par le service gestionnaire.

Le branchement au réseau public est à la charge du constructeur.

4.3 Autres réseaux

Les réseaux EDF basse tension et PTT desservant les ensembles de construction et les lotissements doivent être enterrés.

Il en est de même du réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE Ud 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Les façades sur rue des constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ud 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un recul par rapport à l'une ou l'autre limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance minimale correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, soit au faîtage si la dite façade ne présente pas d'égout. Cette distance minimale de recul ne doit jamais pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des bâtiments en limite séparative ne doit pas porter atteinte excessive à l'ensoleillement des constructions à usage d'habitation existantes sur la parcelle voisine.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions ne comportant pas d'ouverture en vis-à-vis.

Cette implantation n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE Ud 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE Ud 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Cette hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Les pylônes et ouvrages de grande hauteur sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans les sites et les paysages.

ARTICLE Ud 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent ni aux équipements collectifs, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

11.2 Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouvert.

Les couleurs soutenues sont autorisées pour les rez-de-chaussée à usage commercial.

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

11.3 Toitures

Les toitures doivent avoir une pente d'un maximum de 45°.

Les pans coupés sont admis.

Les toitures terrasse et les toits à faible pente sont autorisés.

Les chiens-assis sont interdits s'ils ne sont pas proportionnés aux dimensions de l'ensemble de la toiture.

11.4 Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouvert. Est interdit :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques....

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

ARTICLE Ud 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Constructions à usage d'habitation : il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement.

Etablissement recevant du public (EHPAD par exemple) : il est exigé 1 place de stationnement minimum pour 2 chambres.

Pour les établissements autorisés, le stationnement des véhicules du personnel et des véhicules de service devra être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ud 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, arbres fruitiers, ...).

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE Ud 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE Ud 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine à destination d'équipement public et sportif.

ARTICLE Ue 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites sauf celles mentionnées à l'article Ue 2.

ARTICLE Ue 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations des sols à condition de relever d'équipements publics et sportifs.

ARTICLE Ue 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de plus de 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 8 mètres d'emprise.

Les voies piétonnes devront avoir au moins 2 mètres d'emprise.

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

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, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eaux usées et industrielles : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales en domaine privé doivent être traitées à la parcelle par des techniques alternatives (stockage et/ou traitement puis infiltration dans le sol). En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être raccordées dans le réseau public s'il existe à proximité et en fonction de sa capacité, dans les conditions définies par le service gestionnaire.

Le branchement au réseau public est à la charge du constructeur.

4.3 Autres réseaux

Les réseaux EDF basse tension et PTT desservant les ensembles de construction et les lotissements doivent être enterrés.

Il en est de même du réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE Ue 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Les façades sur rue des constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un recul par rapport à l'une ou l'autre limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance minimale correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, soit au faîtage si la dite façade ne présente pas d'égout. Cette distance minimale de recul ne doit jamais pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des bâtiments en limite séparative ne doit pas porter atteinte excessive à l'ensoleillement des constructions à usage d'habitation existantes sur la parcelle voisine.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions ne comportant pas d'ouverture en vis-à-vis.

Cette implantation n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Cette hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Les pylônes et ouvrages de grande hauteur sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans les sites et les paysages.

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent ni aux équipements collectifs, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

11.2 Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouvert.

Les couleurs soutenues sont autorisées pour les rez-de-chaussée à usage commercial.

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

11.3 Toitures

Les toitures doivent avoir une pente d'un maximum de 45°.

Les pans coupés sont admis.

Les toitures terrasse et les toits à faible pente sont autorisés.

Les chiens-assis sont interdits s'ils ne sont pas proportionnés aux dimensions de l'ensemble de la toiture.

11.4 Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouvert. Est interdit :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques....

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Constructions à usage d'habitation : il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement et la réalisation d'une place stationnement visiteur par tranche de 3 logements.

Pour les établissements recevant du public, le stationnement des véhicules du personnel et des véhicules de service devra être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les salles de spectacles et de réunion : 1 place de stationnement par tranche de 10m² de salle.

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, arbres fruitiers, ...).

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE Ue 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE Ue 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine touristique séparée du centre historique de la Commune par le seul Rempart du Nord. Ce secteur comporte une cave construite dans les années 1960. Il peut accueillir des activités viti-vinicoles ainsi que des activités d'hôtellerie, de restauration ou fortement liées au tourisme.

ARTICLE Ut 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites sauf celles mentionnées à l'article Ut 2.

ARTICLE Ut 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'hôtel ainsi que toutes les activités liées à cette destination et à l'art de la réception de façon générale (hall d'exposition, spa, belvédère, bar, restaurant..).
- Les constructions à usage viti-vinicole en sous sol, qui peuvent être visitables par les clients de l'hôtel, du musée et des autres équipements alentours.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ut 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE Ut 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

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 raccordement à ce réseau est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eaux usées et industrielles : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales en domaine privé doivent être traitées à la parcelle par des techniques alternatives (stockage et/ou traitement puis infiltration dans le sol). En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être raccordées dans le réseau public s'il existe à proximité et en fonction de sa capacité, dans les conditions définies par le service gestionnaire.

Le branchement au réseau public est à la charge du constructeur.

4.3 Autres réseaux

Les réseaux EDF basse tension et téléphonique desservant les ensembles de construction et les lotissements doivent être enterrés. Il en est de même du réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE Ut 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les façades sur rue des constructions doivent être implantées soit au ras de l'alignement soit en retrait des limites de la voie.

ARTICLE Ut 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit en limites séparatives soit en recul.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE Ut 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions pourra être supérieure à l'emprise de la cave existante. Les surfaces en surplomb de la cave existantes sont autorisées.

ARTICLE Ut 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Vu la topographie du lieu, et la pente du rempart nord, la hauteur des constructions est mesurée à partir de l'arase supérieure du muret, horizontal, servant de parapet au dessus de la cave existante. Cette hauteur ne doit pas dépasser 5 mètres hors puits de lumière, végétation et éléments techniques ou architecturaux ponctuels spécifiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE Ut 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Compte tenu de la situation particulière de cette zone, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouvert. Sont ainsi interdits :

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

La façade nord des constructions devra être végétalisée.

11.2 Toitures

Sont admises les toitures terrasses ou végétalisées. Il peut y avoir des terrasses ou des toitures autres, sur les locaux techniques et éléments architecturaux ponctuels.

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est admise, à condition qu'ils soient intégrés dans la composition architecturale.

11.3 Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 3 mètres. Les clôtures pourront comporter une partie pleine sur 1 m de haut.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouvert. Est interdit :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques....

ARTICLE Ut 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE Ut 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, marronnier, arbre fruitier,...).

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE Ut 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE Ut 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine d'activités équipée qui peut accueillir des constructions à usage de commerce, de bureaux et de service, d'entrepôts et des constructions agricoles, viticoles et artisanales. Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être strictement liées à une activité admise dans la zone et intégrées au bâtiment principal.

ARTICLE Ux 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article Ux 2,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dancings, salles de spectacles, boîtes de nuit,
- Les activités industrielles.

ARTICLE Ux 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les émanations et rejets des constructions à usage d'activités à condition d'être compatibles avec la proximité immédiate de l'Appellation Champagne,
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que sous réserve à la fois d'être intégrées au bâtiment principal, de présenter une surface plancher inférieur à 20% de la surface plancher du bâtiment principal sans pouvoir excéder 120 m², et d'être strictement liées à une activité professionnelle autorisée dans la zone nécessitant le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements.
- Une seule construction à usage d'habitation est admise par îlot de propriété.

ARTICLE Ux 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être

autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de plus de 50 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 8 mètres d'emprise.

ARTICLE Ux 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

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, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eaux usées et industrielles : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales en domaine privé doivent être traitées à la parcelle par des techniques alternatives (stockage et/ou traitement puis infiltration dans le sol). En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être raccordées dans le réseau public s'il existe à proximité et en fonction de sa capacité, dans les conditions définies par le service gestionnaire.

Le branchement au réseau public est à la charge du constructeur.

4.3 Autres réseaux

Les réseaux EDF basse tension et PTT desservant les ensembles de construction et les lotissements doivent être enterrés.

Il en est de même du réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE Ux 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Le long de la RD9, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale.

Le long de la RD9, aucun dépôt collectif de véhicules ou aire de stationnement n'est admis à moins de 40 mètres de l'axe de la route départementale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ux 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le cas échéant, les constructions doivent observer par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Les extensions dans le prolongement de la façade sont admises pour les constructions ne respectant pas cette règle.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme.

Cette implantation n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 65% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout de toiture. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Les pylônes et ouvrages de grande hauteur sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans les sites et les paysages.

ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent ni aux équipements collectifs, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 Règles générales

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Aucun dépôt de matériaux ou stockage extérieur visible n'est autorisé en bordure et façade des voiries internes de la zone.

Le projet d'enseignes doit être joint à la demande de permis de construire avec l'indication des dimensions et caractéristiques.

11.2 Toitures

Les toitures terrasses sont interdites. Elles pourront être autorisées sous la condition d'être végétalisées.

Les toitures doivent avoir au moins deux pentes.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes et dépendances.

ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE Ux 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10% au moins de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts champêtres.

Les aires de stockage et de dépôts seront masquées par des plantations de haies champêtres.

Les parkings doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales

(chêne, charme, tilleul, marronniers, arbres fruitiers...).

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE Ux 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE Ux 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone à urbaniser à court terme ou moyen terme à vocation d'habitat.

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte et à la bonne insertion des constructions dans un aménagement cohérent de la zone.

Les Orientations d'Aménagement et Programmation complètent le règlement.

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les dancings et discothèques,
- Les carrières, les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Les caravanes isolées.

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

- Toute construction n'est admise que dans le cadre d'une opération cohérente avec l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone et sous réserve que les équipements publics existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées, et que les équipements privés puissent s'intégrer à l'équipement d'ensemble de la zone. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens et que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;

- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

ARTICLE 1AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Aucun accès individuel à la RD19 n'est admis à partir de cette zone.

3.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de plus de 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 8 mètres d'emprise.

Les voies piétonnes devront avoir au moins 2 mètres d'emprise.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

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, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eaux usées et industrielles : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales en domaine privé doivent être traitées à la parcelle par des techniques alternatives (stockage et/ou traitement puis infiltration dans le sol). En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être raccordées dans le réseau public s'il existe à proximité et en fonction de sa capacité, dans les conditions définies par le service gestionnaire.

Le branchement au réseau public est à la charge du constructeur.

4.3 Autres réseaux

Les réseaux EDF basse tension et PTT desservant les ensembles de construction et les lotissements doivent être enterrés.

Il en est de même du réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Les façades sur rue des constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul compris entre 3 et 15 mètres par rapport à l'alignement. Les annexes et dépendances peuvent être implantées au-delà des 15 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Dans le cas d'un recul par rapport à l'une ou l'autre limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance minimale correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, soit au faîtage si la dite façade ne présente pas d'égout. Cette distance minimale ne doit jamais pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des bâtiments en limite séparative ne doit pas porter atteinte excessive à l'ensoleillement des constructions à usage d'habitation existantes sur la parcelle voisine.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions non contiguës, dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions ne comportant pas d'ouverture en vis-à-vis.

Cette implantation n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service publics.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Cette hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Les pylônes et ouvrages de grande hauteur sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans les sites et les paysages.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent ni aux équipements collectifs, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

11.2 Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les couleurs soutenues sont autorisées pour les rez-de-chaussée à usage commercial.

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

11.3 Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente identique à la pente des toitures environnantes. Les pans coupés sont admis. Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les toitures terrasse et les toits à faible pente sont interdits. Cependant, ils peuvent être autorisés pour l'agrandissement de bâtiments existants lorsque la réalisation d'une toiture condamnerait des ouvertures importantes de la construction principale ou aboutirait à une composition des volumes moins satisfaisante. Elles pourront également être autorisées sous la condition d'être végétalisées.

Les chiens-assis et lucarne de toit doivent être à double pente.

11.3 Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouvert. Est interdit :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques....

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Constructions à usage d'habitation : il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

Constructions à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m², 10% au moins de cette surface doit être aménagé en espace planté d'arbres de haute tige. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et éventuellement incorporé à celui-ci.

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, arbres fruitiers...).

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE 1AU 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUx

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle non ou insuffisamment équipée. Cette zone est une zone d'activités qui peut accueillir des constructions à usage de commerce, de bureaux et de service, d'entrepôts et des constructions agricoles, vinicoles et artisanales. Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être strictement liées à une activité admise dans la zone et intégrées au bâtiment principal.

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte et à la bonne insertion des constructions dans un aménagement cohérent de la zone. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

Les Orientations d'Aménagement et Programmation complètent le règlement.

La mise en valeur de l'entrée de ville d'AVIZE a conduit à prescrire des dispositions spécifiques pour les installations et travaux divers admis dans la zone et l'édification des clôtures latérales et d'alignement.

ARTICLE 1AUx 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées dans l'article 1AUx2,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dancings, salles de spectacles, boîtes de nuit,
- Les activités industrielles.

ARTICLE 1AUx 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Toute construction n'est admise que dans le cadre d'une opération cohérente avec l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone et sous réserve que les équipements publics existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées, et que les équipements privés puissent s'intégrer à l'équipement d'ensemble de la zone. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles ;
- Les émanations et rejets des constructions à usage d'activités à condition d'être compatibles avec la proximité immédiate de l'Appellation Champagne,
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que sous réserve à la fois d'être intégrées au bâtiment principal, de présenter une surface plancher inférieure à 20% de la surface plancher du bâtiment principal sans pouvoir excéder 120 m², et d'être strictement liées à une activité professionnelle autorisée dans la zone nécessitant le

logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements.

- Une seule construction à usage d'habitation est admise par îlot de propriété.

ARTICLE 1AUx 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de plus de 50 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 8 mètres d'emprise.

ARTICLE 1AUx 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

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, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eaux usées et industrielles : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales en domaine privé doivent être traitées à la parcelle par des techniques alternatives (stockage et/ou traitement puis infiltration dans le sol). En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être raccordées dans le réseau public s'il existe à proximité et en fonction de sa capacité, dans les conditions définies par le service gestionnaire.

Le branchement au réseau public est à la charge du constructeur.

4.3 Autres réseaux

Les réseaux EDF basse tension et PTT desservant les ensembles de construction et les lotissements doivent être enterrés.

Il en est de même du réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE 1AUx 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Le cas échéant, les constructions doivent observer par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme.

Cette implantation n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE 1AUx 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 65% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 1AUx 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout de toiture. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Les pylônes et ouvrages de grande hauteur sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans les sites et les paysages.

ARTICLE 1AUx 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent ni aux équipements collectifs, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 Règles générales

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Aucun dépôt de matériaux ou stockage extérieur visible ne sera autorisé en bordure en façade des voiries internes de la zone.

Le projet d'enseignes doit être joint à la demande de permis de construire avec l'indication des dimensions et caractéristiques.

11.2 Toitures

Les toitures terrasses sont interdites. Elles pourront être autorisées sous la condition d'être végétalisées.

11.3 Clôtures (sur rue et sur limites)

En cas de recul par rapport aux mitoyens comme défini à l'article 1 AUx7, les clôtures séparatives aboutissant aux voies seront constituées de bandes plantées d'une largeur significative d'environ 5 mètres.

ARTICLE 1AUx 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE 1AUx 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10% au moins de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts champêtres.

Les aires de stockage et de dépôts seront masquées par des plantations de haies champêtres.

Les parkings doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, marronniers, arbres fruitiers...).

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUx 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUx 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole et viticole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Elle comprend 1 zone et 1 secteur :

- **A** : correspond à la vocation de la zone
- **Av** : réservé à l'activité viticole à protéger.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone A et le secteur Av sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article A 2,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage de bureau,
- Les constructions à usage de service,
- Les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage agricole, exceptées celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article 2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes aux publics.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis dans la zone A :

- Toutes les constructions à usage agricole et viticole liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou viticole.
- Les Installations Classées agricoles pour la Protection de l'Environnement à condition d'être liées à une exploitation agricole et de ne pas compromettre la constructibilité des zones adjacentes ou destinées à l'urbanisation,
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou nécessaires au stockage du carburant utile au matériel agricole et viticole,
- La transformation, l'extension de constructions existantes destinées à des activités annexes (gîte rural, ferme auberge, local de vente de produits à la ferme...) à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole ou viticole,
- Les constructions de toute nature si elles sont liées aux activités agricoles et/ou viticoles y compris les surfaces de plancher habitables indispensables à ces activités, sous réserve que ces derniers se réalisent simultanément ou après un bâtiment d'activités autorisées dans la zone et qu'une habitation par bâtiment d'activités.
- L'habitation doit être intégrée au sein d'un bâtiment agricole ou viticole.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à la création de bassins de rétention ou liés à la réalisation d'un équipement d'assainissement public ou collectif,
- Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Sont admis dans le secteur Av :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants après sinistre.
- Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 5 mètres d'emprise est réputé inconstructible.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

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, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eaux usées et industrielles : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales en domaine privé doivent être traitées à la parcelle par des techniques alternatives (stockage et/ou traitement puis infiltration dans le sol). En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être raccordées dans le réseau public s'il existe à proximité et en fonction de sa capacité, dans les conditions définies par le service gestionnaire.

Le branchement au réseau public est à la charge du constructeur.

4.3 Autres réseaux

Les réseaux EDF basse tension et PTT desservant les ensembles de construction et les lotissements doivent être enterrés.

Il en est de même du réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait est mesuré à partir de l'axe des voies et doit se situer à au moins :

- 10 mètres de l'axe des voies communales existantes,
- 25 mètres de l'axe des routes départementales et nationales.

Cette implantation n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Cette implantation n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

Cette implantation n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout de toiture. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels pour les bâtiments à usage agricole sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Les pylônes et ouvrages de grande hauteur sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans les sites et les paysages.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent ni aux équipements collectifs, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètre du terrain naturel.

11.2 Aspect des matériaux en façade pour toutes les constructions

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales. Les constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions existantes.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, parpaings... d'utiliser l'ardoise en fibro-ciment de grand format disposée en losange, des enduits blancs, des tôles métalliques non teintées, des plaques de fibro-ciment grises, des enduits au ciment gris, des bardages aux couleurs contrastées.

Il est recommandé d'utiliser des enduits de couleurs terre, ocre, sable, beige.

11.3 Dispositions supplémentaires s'appliquant aux constructions à usage d'habitation

Les dispositions doivent reprendre l'article Uc11.

11.4 Dispositions supplémentaires s'appliquant aux constructions non destinées à l'habitat

Les couvertures doivent être composées de tôles métalliques teintées ou de tuiles de couleur sombres.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et être assuré en dehors des voies.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans végétaux composé d'arbres et d'arbustes d'essences locales (pin, chêne, charme, arbres fruitiers,...) seront aménagés autour des constructions.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE A 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle à préserver, boisée ou non en raison de leur intérêt paysager ou environnemental. La reconstruction à l'identique après sinistre est néanmoins admise.

Elle comprend 1 zone et 1 secteur :

- **N** : correspond à la vocation de la zone
- **Nt** : secteur naturelle touristique.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites sauf celles mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En **zone N** :

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à la création de bassins de rétention, liés à la réalisation d'un équipement d'assainissement public ou collectif ou liés à l'aménagement de petit bassin en espace public,
- Les bassins de rétention à condition d'être utiles à la régulation de l'hydraulique des vignobles,
- La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes,
- Les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En **secteur Nt** :

- Seules les habitations légères de loisir sont autorisées à condition de relever d'un parc résidentiel de loisirs. Ces dernières devront être majoritairement constituées de matériaux naturels ou faites de telle façon qu'elles puissent être facilement démontables et laisser une empreinte minimale sur l'environnement en cas de désaffectation.
- La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes,

- Les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIES

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe à proximité, est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

L'alimentation en eau potable par captage, forage ou puits particulier est autorisée après autorisation des autorités compétentes.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité. A défaut de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

En **secteur Nt**, toutes les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à

l'alignement.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée pour les constructions ne respectant pas cette règle.

La marge de recul n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

Les constructions doivent observer par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées un recul supérieur ou égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cette implantation n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme.

Cette implantation n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les pylônes et ouvrages de grande hauteur sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans les sites et les paysages.

La hauteur maximale des constructions est de 5 mètres à l'égout de toit.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

En **secteur Nt** : l'utilisation de matériaux naturels est vivement recommandée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et être assuré en dehors des voies.

En **secteur Nt** : les revêtements bitumeux sur les stationnements et les voies d'accès sont interdits.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L-130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation,

Toute construction devra faire l'objet d'un aménagement paysager "soigné" à base d'essences locales (chêne, charme, tilleul, arbres fruitiers...).

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

Il n'est pas fixé de COS en **zone N**.

Le COS applicable en **secteur Nt** est de 0,7%.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE N 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

TITRE VI : ANNEXE « DÉFINITIONS »

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre ce qui est ou qui sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale) sur demande adressée par le propriétaire de son ayant-droit.

ACTIVITÉ AGRICOLE

Toute activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

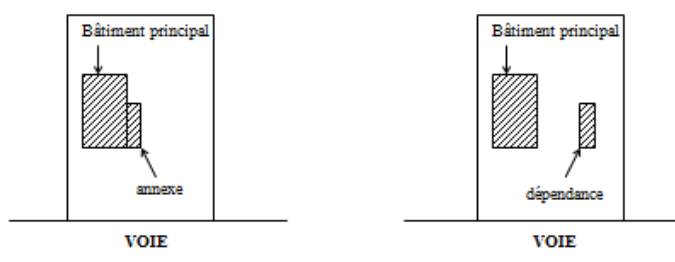
ACTIVITÉ FORESTIÈRE

Activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

ANNEXES ET DEPENDANCES

L'annexe est l'ensemble des constructions rattachées fonctionnellement à la construction principale (garage, abris, locaux techniques des piscines, etc.).

La dépendance est une construction séparée du bâtiment principal : remises, abris de jardins, garages, granges, etc.



ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre ayant une taille moyenne de 7 mètres à l'âge adulte.

BÂTIMENT PRINCIPAL

Bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

COMMERCES

Etablissements dont l'activité consiste en la vente, la distribution de produits finis.

EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrage publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

EQUIPEMENT PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF / GENERAL

L'ensemble des ouvrages de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou 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.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière.

HAUTEUR DE FACADE

Différence d'altitude entre tout point du terrain naturel ou de la chaussée et le point le plus haut de la façade de la construction, au droit du polygone d'implantation

HAUTEUR TOTALE (OU MAXIMALE)

La hauteur totale d'un immeuble est la différence d'altitude mesurée, au droit du polygone d'implantation, entre tout point du terrain naturel et le point le plus haut de l'immeuble (cheminées et ouvrages techniques exclus).

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Toute installation nécessaire à un service public et d'intérêt collectif, exemples d'installations techniques :

- poteaux,
- pylônes,
- station hertzienne,
- ouvrages techniques divers,
- relais,
- postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- postes transformation,
- château d'eau,
- station épuration,
- etc.

LIGNE D'IMPLANTATION

Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

Une ligne d'implantation en ordre continu est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire de manière continue, d'une limite latérale à l'autre.

LIMITE DE LA VOIE

En présence d'un plan d'alignement approuvé :

Limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

En l'absence de plan d'alignement :

Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

LIMITES SEPARATIVES

Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

LOTISSEMENT

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MARGE DE RECULEMENT

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

OPERATION D'AMENAGEMENT

Lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

PLEINE TERRE

Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit, etc.)

PROSPECT

Distance d'implantation du bâtiment par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. $L = 4$ m), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. $L = H$, $L = H/2$), ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

SINISTRE

Evènement fortuit pouvant entraîner des pertes matérielles ou humaines et des dégradations de biens plus ou moins importantes.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est l'état du sol avant tous travaux d'aménagement.

Le niveau du terrain naturel est déterminé par le relevé topographique du géomètre.

D'une manière générale, le terrain naturel est défini par la cote de la limite latérale de la voie ouverte à la circulation publique desservant la plus proche, ou de la cote du terrain avant travaux dans le cas de terrain en pente.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par : la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus nécessaires.

L'emprise d'une voie désigne en général la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à la voie ainsi qu'à ses dépendances.

L'emprise d'une voie dans son état futur, c'est-à-dire prévu dans un document d'urbanisme, est la surface de terrain que la collectivité publique peut être amenée à acquérir dans les conditions légales (par rétrocession, acquisition amiable, procédure de cession gratuite, expropriation) pour l'affecter à cette voie, ainsi qu'à ses dépendances.

Le terme d'emprise publique désigne toutes les surfaces publiques ou à usage public : les espaces publics d'une manière générale (places, jardins, squares, etc.), certains cours d'eau, y compris les propriétés de la ville à usage public, etc.

VOIE PRIVEE

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par une collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, etc.).

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en 4 zones (U, AU, A, N). A chaque grande zone est attribuée une vocation des sols particulière délimitant une zone, exprimées par un sigle (ex. : Ua, Ub, etc.). Des conditions particulières de règles à l'intérieur d'une zone peuvent être édictée, à ce moment-là on parlera de secteur (ex. : Uar, Nt, etc.).

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles. Les zones sont ensuite divisées en secteur. Les limites de zones ou de secteur ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.