

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMERY

4 – Règlement écrit APPROBATION

Révision :
Projet arrêté le 28/06/2018
Approuvé le : 27/06/2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du
Emettant un avis sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme
Le Maire

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	8
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	10
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	16
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	18
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	18
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	20
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	26
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	28
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	28
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	30
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	35
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU	37
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUX.....	37
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	37
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	39
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	43
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A)	45
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	45
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	45
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	48
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	53
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N).....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	55
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	55
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	57
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	62
TITRE VI : ANNEXE « DÉFINITIONS »	64
TITRE VII : ANNEXE NUANCIER DE REFERENCE.....	72
TITRE VIII : CARTE D'ALEA GLISSEMENT DE TERRAIN	77

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHAMERY.

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

- Les dispositions du R.N.U. demeurent applicables sur le territoire doté d'un PLU à l'exception des dispositions mentionnées aux articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30.
- Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).
- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :
. des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet d'annexes au Plan Local d'Urbanisme.
. des dispositions figurant en annexes au P.L.U. en application des articles R151-51 à R151-53 du Code de l'urbanisme et concernant notamment les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (dites U), en zones à urbaniser (dites zones AU), en zones agricoles (dites zones A) et en zones naturelles et forestières (dites zones N). Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

- **Une catégorie de zone urbaine, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :**

- Zone Ua : Zone urbaine ancienne
- Zone Ub : Zone urbaine récente et ses extensions
- Zone Uc : Zone urbaine mixte

- **Une catégorie de zone à urbaniser, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du règlement :**

- Zone AUx : Zone à urbaniser à vocation d'activité

- **Une catégorie de zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :**

- Zone A : Zone agricole à protéger, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
La zone A comprend les secteurs Ap (secteur agricole patrimoine), At (secteur agricole de tourisme) et Avp (secteur agricole viticole patrimoine)

- **Une catégorie de zone naturelle et forestière, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :**

- Zone N : Zone naturelle à protéger en raison :
 - . 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 ;
 - . soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - . soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - . soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - . soit de la nécessité de prévenir les risques.

Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme "espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer", sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (Article L.152-3 du Code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément aux dispositions des articles L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme

ARTICLE 5 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le P.L.U. comporte en outre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix de la commune en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Elles prennent la forme d'OAP de secteurs délimités aux documents graphiques du règlement (art R151-10) : **les zones Uc, Ub et AUx** sont concernées.

Les orientations d'aménagement et de programmation prennent également la forme d'OAP thématiques transversales et concernent, en fonction des thématiques, l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 6 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 alinéa 3

Dans l'ensemble des zones définies au présent PLU, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

ARTICLE 7 – COMPOSITION DU REGLEMENT LITTERAL

Rappel du code de l'urbanisme

Conformément à l'article **L101-3 du Code de l'Urbanisme** « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. [...]»

Conformément à l'article du **L151-8 du Code de l'urbanisme** « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.»

Conformément à l'article **L151-9 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Conformément à l'article **L151-18 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

Conformément à l'article **R151-9 du Code de l'urbanisme** : « Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. »

Conformément à l'article **R151-30 du Code de l'Urbanisme** : « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Conformément à l'article **R151-33 du code de l'Urbanisme** : « Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

- 1° Les types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Conformément à l'article **R151-27 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. »

Conformément à l'article **R151-28 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. »

Structure du Règlement littéral

Section 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Article 2.2. Volumétrie

Article 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Article 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Section 3 : Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

3.2. Desserte par les réseaux

Article 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Article 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Article 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

Article 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Article 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Certains articles ne faisant pas l'objet de réglementation (pas de règles fixées) sont mentionnés « non réglementés ».

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la zone **Ua**.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c. Les constructions d'exploitations forestières.
- d. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- e. Les industries.
- f. Les terrains de camping.
- g. Les terrains de caravanes.
- h. Les caravanes isolées et les camping-cars en dehors des aires dédiées mises à disposition.
- i. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12 m de haut par rapport au terrain naturel.
- j. Les dépôts extérieurs de tous types.
- k. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. Les constructions de commerces et d'activités de service, des exploitations agricoles, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruit, trépidations, odeurs) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- b. Les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sport à condition qu'elles n'accueillent de manière permanente aucune pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes.
- c. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants au 1er janvier 2018 est autorisée, dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, qu'importe leur destination.
- d. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles ci-dessous.

ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies
 - soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.
- b. Un recul pourra être autorisé sous réserve qu'un élément bâti (constructions principales, dépendances ou annexes) soit implanté en tout ou partie à l'alignement. Il en est de même dans le cas d'un mur haut préexistant implanté le long de l'alignement.
- c. Un recul pourra être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- d. Par leur faîtage, les constructions principales seront parallèles par rapport à la voie ou au faîtage des constructions anciennes voisines.

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Toute construction doit être implantée :
 - soit d'une limite séparative à l'autre,
 - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
 - soit à une distance d'au moins 3 m de celles-ci.
- b. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Article 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- a. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être au minimum de :
 - 6 mètres entre deux constructions principales
 - 4 mètres entre un bâtiment principal et un bâtiment secondaire
 - 4 mètres entre deux bâtiments secondaires.

Article 2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

- a. D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple sur un plan rectangulaire et peuvent associer plusieurs autres parallélépipèdes plus petits en L ou en U.

Schéma à valeur illustrative



Exemples de volumes simples de plain pied ou avec étage associés en U ou alignés.

Source : PNR de la Montagne de Reims

- b. Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

- a. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 80% de la surface totale d'une même unité foncière.

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'acrotère, par rapport au terrain naturel.
- b. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la construction.
- c. Toutefois, lorsque la nouvelle construction est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, une hauteur supérieure peut être autorisée jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

- a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.
- b. Toute construction de style traditionnel régional autre que champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- a. Les ouvertures doivent être alignées suivant un axe de symétrie.
- b. Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent être plus hautes que larges avec un rapport « hauteur/largeur » compris entre 1,5 et 2 pour les habitations.
- c. La disposition précédente ne concerne pas les fenêtres de toit.

Schéma à valeur illustrative



Organisation des ouvertures en façade.

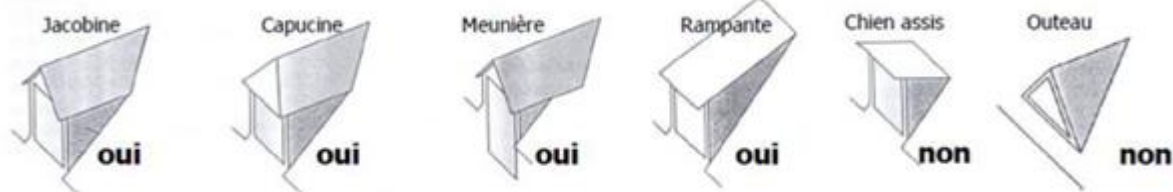
Source : PNR de la Montagne de Reims

- d. Sont interdits ;
 - L'emploi de bardage métallique de type tôle ondulée,
 - L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.).
- e. Pour les constructions anciennes, s'il existe des volets battants à l'extérieur, ils devront être conservés.
- f. L'aspect naturel des matériaux qui composent la construction doit être conservé. Les éléments de décor du bâti ancien et de modénature existants et destinés à être vus (encadrement, listels, chainages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et laissés apparents.
- g. Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visible depuis l'espace public.
- h. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- i. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- j. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- k. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité.

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- Les toits doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°.
- Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrière des constructions non visibles depuis les rues. (En cas de maison en coin de rue).
- Les toitures seront à deux versants avec des pignons droits ou avec croupes ou demi-croupes. Il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions secondaires si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.
- Sont autorisées les lucarnes et châssis de toit à dominante verticale. Ils devront être encastrés dans le versant de la toiture sans faire saillie au-dessus de celui-ci.

Schéma à valeur illustrative



Source : PNR de la Montagne de Reims

- Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite rouge à rouge-brun ou l'aspect de l'ardoise naturelle.
- Les couvertures des bâtiments secondaires devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.
- Les couvertures d'aspect tôle non teintes sont interdites.
- Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur des constructions de même type.
- Pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - Les toitures et les murs végétalisés sans exigence particulière de forme ou de pente.
 - Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables).
 - Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique.
 - Les matériaux nobles comme le zinc ou le cuivre.
 - Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions (constructions bois, constructions HQE, basse consommation, ...).

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- Les murs anciens seront maintenus ou reconstruits à l'identique.
- L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, béton brut, etc.) est interdit.
- La hauteur des nouvelles clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Dans certain cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Si l'implantation de la construction est en retrait par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement, la clôture sera constituée d'un mur plein, ou d'un muret surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire voie.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- a. Les éléments de patrimoine bâti et paysager, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par un losange bleu, sont soumis à déclaration préalable pour les travaux non soumis à un permis de construire et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir :
- La présence physique de ces éléments doit être maintenue, sauf si l'état de dégradation justifie la destruction de ces éléments pour la sécurité publique,
 - Tous travaux et toutes constructions concernant les éléments identifiés doivent conserver et/ou restaurer et/ou mettre en valeur leur aspect extérieur, tel qu'il existe au 1^{er} janvier 2018 (couleurs, forme, éléments de décors, etc.).
 - Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment, les nouvelles extensions et annexes de ces bâtiments ne doivent pas altérer leur visibilité depuis l'espace public, ni dégrader l'esthétique du bâtiment, sur les parties visibles depuis l'espace public.
 - Lorsqu'il peut être envisagé un déplacement de ces éléments, cela ne pourra se faire que sur justification.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion
Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.4.1. Coefficient de biotope
Non réglementé.

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les espaces non artificialisés – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- b. Il sera demandé la plantation d'un arbre de haute tige par 200m² d'espace libre sur une même unité foncière.
- b. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques
Non réglementé.

Article 2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- a. Dans les trames de jardins, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par une couleur vert clair en hachure :
- Sont interdits les bâtiments principaux de toute destination.
 - Sont autorisés les constructions secondaires à un bâtiment principal (extension, annexe, dépendance : par exemple garage, abri de jardin, piscine, etc.).
 - L'emprise au sol maximale des constructions autorisées est fixée à 25% de surface de plancher de la construction principale, sans toutefois dépasser cumulativement 10 % de la surface totale d'un secteur identifié sur une unité foncière :
 - dans une limite de 50 m² pour les annexes et extensions d'habitations ;
 - dans une limite de 100 m² pour les annexes et extensions des exploitations agricoles, des commerces et activités de services et des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
 - Les constructions autorisées ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal dans le cadre d'une extension, et ne devront pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage par rapport au sol naturel pour les annexes et dépendances.
- b. Tous travaux non soumis à un permis de construire sont soumis à déclaration préalable et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- b. Le nombre de place de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
- deux places par logement,
 - une place par logement dans le cas de réhabilitation, changement d'affectation et/ou de destination de construction existante,
 - une place par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État,
 - pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destinations.
- c. Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera à minima :
- d'une place par logement,
 - d'une place par surface de plancher supérieur à 50 m² pour les bureaux.
- d. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de :
- 12,5 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé
 - 1,5 m² pour un vélo.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles ci-dessous.

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- a. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 4 mètres,
- b. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,
- c. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- d. Les voies nouvelles et accès privés en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcours existant.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur.
- b. Pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- c. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le raccordement est à la charge du constructeur.
- b. Eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent.
- b. Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.
- c. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés physiques et pédologiques du milieu récepteur.
- d. L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés des routes départementales ne peut être intercepté ou entravé. Nul ne doit rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une autorisation.
- e. L'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public départemental que si les équipements pour les collecter et les évacuer existent et sont dimensionnées à cet effet. Tout nouveau projet de collecte et de déversement des eaux pluviales dans le réseau existant doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie sous réserve de conformité avec la réglementation.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone Ub**.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- d. Les exploitations forestières
- e. Les industries
- f. Les terrains de camping.
- g. Les terrains de caravanes.
- h. Les caravanes isolées et les camping-cars en dehors des aires dédiées mises à disposition.
- i. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12 m de haut par rapport au terrain naturel.
- j. Les éoliennes.
- k. Les dépôts extérieurs de tous types.
- l. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. Les constructions de commerces et d'activités de service, les exploitations agricoles, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruit, trépidations, odeurs) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- b. Les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sport à condition qu'elles n'accueillent de manière permanente aucune pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes.
- c. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants au 1er janvier 2018 est autorisée, dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, qu'importe leur destination.
- d. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département
- e. Dans les secteurs impactés par l'aléa mouvement de terrain (annexe VIII du règlement), les remblais et déblais devront être limités.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles ci-dessous.

ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres,
 - soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.
- b. Un recul pourra être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- c. Par leur faîtage, les constructions principales seront parallèles par rapport à la voie ou au faîtage des constructions anciennes voisines.

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Toute construction doit être implantée :
 - soit d'une limite séparative à l'autre,
 - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
 - soit à une distance d'au moins 3 m de celles-ci.
- b. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Article 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- a. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être au minimum de :
 - 6 mètres entre deux constructions principales
 - 4 mètres entre un bâtiment principal et un bâtiment secondaire
 - 4 mètres entre deux bâtiments secondaires.

Article 2.1.4. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagère attendus

Non réglementé.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

- a. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 70% de la surface totale d'une même unité foncière, dans la limite de 800 m².

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'acrotère, par rapport au terrain naturel.
- b. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la construction.
- c. Toutefois, lorsque la nouvelle construction est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, une hauteur supérieure peut être autorisée jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

- a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.
- b. Toute construction de style traditionnel régional autre que champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- a. Sont interdits ;
 - Les façades aveugles et unies des bâtiments.
 - L'emploi de bardage métallique de type tôle ondulée,
 - L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.).
- b. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- c. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- d. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- e. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité.

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les toits doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°.
- b. Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite rouge à rouge-brun ou l'aspect de l'ardoise naturelle.
- c. Les couvertures des bâtiments secondaires devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- d. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.
- e. Les couvertures d'aspect tôle non teintes sont interdites.
- f. Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur des constructions de même type.
- g. Pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - Les toitures et les murs végétalisés sans exigence particulière de forme ou de pente.
 - Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables).
 - Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique.
 - Les matériaux nobles comme le zinc ou le cuivre.
 - Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions (constructions bois, constructions HQE, basse consommation, ...).

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- b. Les murs anciens seront maintenus ou reconstruits à l'identique.
- c. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, béton brut, etc.) est interdit.
- d. La hauteur des nouvelles clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Dans certain cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- e. Si l'implantation de la construction est en retrait par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement, la clôture sera constituée d'un mur plein, ou d'un muret surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire voie.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- a. Les éléments de patrimoine bâti et paysager, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par un losange bleu, sont soumis à déclaration préalable pour les travaux non soumis à un permis de construire et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir :
 - La présence physique de ces éléments doit être maintenue, sauf si l'état de dégradation justifie la destruction de ces éléments pour la sécurité publique,
 - Tous travaux et toutes constructions concernant les éléments identifiés doivent conserver et/ou restaurer et/ou mettre en valeur leur aspect extérieur, tel qu'il existe au 1^{er} janvier 2018 (couleurs, forme, éléments de décors, etc.).
 - Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment, les nouvelles extensions et annexes de ces bâtiments ne doivent pas altérer leur visibilité depuis l'espace public, ni dégrader l'esthétique du bâtiment, sur les parties visibles depuis l'espace public.
 - Lorsqu'il peut être envisagé un déplacement de ces éléments, cela ne pourra se faire que sur justification.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

- a. Dans les zones humides identifiées au document graphique par une trame bleue, les sous-sols sont interdits. Les dalles de rez-de-chaussée devront être surélevées d'un minimum de 60 centimètres par rapport au terrain naturel.
- b. Il sera possible de déroger à cette règle, sur justificatif, si un inventaire réglementaire est réalisé et détermine l'absence de zone humide.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

Non règlementé.

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les espaces non artificialisés – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- b. Il sera demandé la plantation d'un arbre de haute tige par 200m² d'espace libre sur une même unité foncière.
- c. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

- a. Dans les corridors identifiés par une bande hachurée et flèche orange, et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors.
- b. Une bande de 3 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau est inconstructible. La végétation existante sur les berges devra être préservée. Les plantations de végétaux devront être d'essence locale (saule, aulne, cornouillers sanguins, chênes pédonculés, etc.).
- c. Dans les zones humides identifiées au document graphique par une trame bleue :
 - Sont interdits la construction d'ouvrages en profondeur (sous-sol, cave, etc...) et les nouvelles constructions de bâtiments principaux de toute destination.
 - Sont autorisées les annexes et les dépendances d'un bâtiment principal existant dans la limite d'une superficie de 30 m² de la surface totale d'un secteur identifié sur une unité foncière sans toutefois dépasser cumulativement 10 % de la surface totale d'un secteur identifié sur une unité foncière.
 - Sont autorisées les réfections et les adaptations des constructions existantes
 - Est autorisée la reconstruction après sinistre des constructions existantes affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite.
- d. Il sera possible de déroger à cette règle, sur justificatif, si un inventaire réglementaire est réalisé et détermine l'absence de zone humide.

Article 2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non règlementé.

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non règlementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- a. Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux dans :
 - les zones humides identifiées aux documents graphiques par une trame bleue,
 - les corridors écologiques identifiés par une bande hachurée et flèche orange.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- b. Le nombre de place de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - deux places par logement,
 - une place par logement dans le cas de réhabilitation, changement d'affectation et/ou de destination de construction existante,
 - une place par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État
 - pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destinations.
- c. Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera à minima :
 - d'une place par logement,
 - d'une place par surface de plancher supérieur à 50 m² pour les bureaux.
- d. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de :
 - 12,5 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé
 - 1,5 m² pour un vélo.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles ci-dessous.

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 4 mètres,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- Les voies nouvelles et accès privés en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcours existant.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur.
- Pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le raccordement est à la charge du constructeur.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent.

- c. Dans les secteurs impactés par l'aléa mouvement de terrain (annexe VIII du règlement), les eaux pluviales des nouvelles constructions devront être redirigées vers le réseau public de collecte d'eaux pluviales. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés physiques et pédologiques du milieu récepteur. Les dispositifs de type puisard y sont interdits.
- d. Eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent.
- b. Dans les secteurs impactés par l'aléa mouvement de terrain (annexe VIII du règlement), les eaux pluviales des nouvelles constructions devront être redirigées vers le réseau public de collecte d'eaux pluviales. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés physiques et pédologiques du milieu récepteur. Les dispositifs de type puisard y sont interdits.
- c. Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.
- d. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés physiques et pédologiques du milieu récepteur.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone Uc**.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c. Les constructions d'exploitations forestières.
- d. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- e. Les industries
- f. Les bureaux
- g. Les centres de congrès et d'exposition
- h. Les terrains de camping.
- i. Les terrains de caravanes.
- j. Les caravanes isolées et les camping-cars en dehors des aires dédiées mises à disposition.
- k. Les habitations légères de loisirs.
- l. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12 m de haut par rapport au terrain naturel.
- m. Les éoliennes.
- n. Les dépôts extérieurs de tous types
- o. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. Toute construction ou aménagement devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- b. Les constructions des commerces et activités de services et des exploitations agricoles sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruit, trépidations, odeurs) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- c. Les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sport à condition qu'elles n'accueillent de manière permanente aucune pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes.
- d. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants au 1er janvier 2018 est autorisée, dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, qu'importe leur destination.
- e. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions des exploitations agricoles devront être implantées à une distance d'au moins 5 m de la chaussée.
- b. Les autres constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres,
 - soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.
- c. Un recul pourra être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- d. Par leur faîtage, les constructions d'habitations seront parallèles par rapport à la voie ou au faîtage des constructions anciennes voisines.

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Toute construction doit être implantée :
 - soit d'une limite séparative à l'autre,
 - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
 - soit à une distance d'au moins 3 m de celles-ci.
- b. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Article 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- a. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être au minimum de :
 - 6 mètres entre deux constructions principales
 - 4 mètres entre un bâtiment principal et un bâtiment secondaire
 - 4 mètres entre deux bâtiments secondaires.

Article 2.1.4. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagère attendus

Non réglementé.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

- a. L'emprise au sol des nouvelles constructions d'habitation est limitée à 70% de la surface totale d'une même unité foncière, dans la limite de 300 m².
- b. L'emprise au sol des nouvelles constructions nécessaires à l'activité agricole / viticole est limitée à 80% de la surface totale d'une même unité foncière.

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'acrotère, par rapport au terrain naturel.
- b. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la construction.
- c. Toutefois, lorsque la nouvelle construction est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, une hauteur supérieure peut être autorisée jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

- a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.
- b. Toute construction de style traditionnel régional autre que champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- a. Sont interdits ;
 - Les façades aveugles et unies des bâtiments (cette disposition ne s'applique pas aux constructions agricoles).
 - L'emploi de bardage métallique de type tôle ondulée,
 - L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.).
- b. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- c. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- d. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- e. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité.

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les toits doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°.
- b. Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite rouge à rouge-brun ou l'aspect de l'ardoise naturelle.
- c. Les couvertures des bâtiments secondaires devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- d. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.
- e. Les couvertures d'aspect tôle non teintées sont interdites.
- f. Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur des constructions de même type.
- g. Pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - Les toitures et les murs végétalisés sans exigence particulière de forme ou de pente.
 - Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables).
 - Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique.
 - Les matériaux nobles comme le zinc ou le cuivre.
 - Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions (constructions bois, constructions HQE, basse consommation, ...).

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- b. Les murs anciens seront maintenus ou reconstruits à l'identique.
- c. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, béton brut, etc.) est interdit.
- d. La hauteur des nouvelles clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Dans certain cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- e. Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.
- f. Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

- a. Dans les zones humides identifiées au document graphique par une trame bleue, les sous-sols sont interdits. Les dalles de rez-de-chaussée devront être surélevées d'un minimum de 60 centimètres par rapport au terrain naturel.
- b. Il sera possible de déroger à cette règle, sur justificatif, si un inventaire réglementaire est réalisé et détermine l'absence de zone humide.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

Non règlementé.

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les espaces non artificialisés – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- b. Il sera demandé la plantation d'un arbre de haute tige par 200m² d'espace libre sur une même unité foncière.
- c. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- d. Les nouvelles constructions des exploitations agricoles devront faire l'objet d'une insertion paysagère.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

- a. Dans les corridors identifiés par une bande hachurée et flèche orange, et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors.
- b. Une bande de 6 m de part et d'autre des berges des cours d'eau est inconstructible. La végétation existante sur les berges devra être préservée. Les plantations de végétaux devront être d'essence locale (saule, aulne, cornouillers sanguins, chênes pédonculés, etc.).
- c. Dans les zones humides identifiées au document graphique par une trame bleue :
 - Sont interdits la construction d'ouvrages en profondeur (sous-sol, cave, etc...) et les nouvelles constructions de bâtiments principaux de toute destination.
 - Sont autorisées les annexes et les dépendances d'un bâtiment principal existant dans la limite d'une superficie de 30 m² de la surface totale d'un secteur identifié sur une unité foncière sans toutefois dépasser cumulativement 10 % de la surface totale d'un secteur identifié sur une unité foncière.
 - Sont autorisées les réfections et les adaptations des constructions existantes
 - Est autorisée la reconstruction après sinistre des constructions existantes affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite.
- d. Il sera possible de déroger à cette règle, sur justificatif, si un inventaire réglementaire est réalisé et détermine l'absence de zone humide.

Article 2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non règlementé.

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non règlementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- a. Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux dans :
 - les zones humides identifiées aux documents graphiques par une trame bleue,
 - les corridors écologiques identifiés par une bande hachurée et flèche orange.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- b. Le nombre de place de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - deux places par logement d'une surface de plancher ,
 - une place par logement dans le cas de réhabilitation, changement d'affectation et/ou de destination de construction existante,
 - une place par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État
 - pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destinations.
- c. Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera à minima :
 - d'une place par logement,
 - d'une place par surface de plancher supérieur à 50 m² pour les bureaux
- d. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de :
 - 12,5 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé
 - 1,5 m² pour un vélo.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles ci-dessous.

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- a. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 4 mètres,
- b. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,
- c. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- d. Les voies nouvelles et accès privés en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcours existant.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur.
- b. Pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- c. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le raccordement est à la charge du constructeur.
En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.
- b. Eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
En l'absence d'un réseau public, l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche, font l'objet d'un traitement individuel, conformément à la réglementation en vigueur. Elles sont évacuées vers le réseau public dès que celui-ci est réalisé.
- c. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent.
- b. Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.
- c. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés physiques et pédologiques du milieu récepteur.
- d. L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés des routes départementales ne peut être intercepté ou entravé. Nul ne doit rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une autorisation.
- e. L'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public départemental que si les équipements pour les collecter et les évacuer existent et sont dimensionnées à cet effet. Tout nouveau projet de collecte et de déversement des eaux pluviales dans le réseau existant doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie sous réserve de conformité avec la réglementation.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUx

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone AUx**.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles ci-dessous.

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c. Les habitations.
- d. Les installations classées sauf mentionnées au 1.2.
- e. Les constructions d'exploitations agricoles et forestières.
- f. Les terrains de camping.
- g. Les terrains de caravanes.
- h. Les caravanes isolées et les camping-cars en dehors des aires dédiées mises à disposition.
- i. Les habitations légères de loisirs.
- j. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12 m de haut par rapport au terrain naturel.
- k. Les éoliennes.
- l. Les dépôts extérieurs de tous types
- m. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. Toute construction ou aménagement devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- b. Les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, sous réserve que les équipements publics existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées.
- c. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition que leur périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones limitrophes.
- d. Les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sport à condition qu'elles n'accueillent de manière permanente aucune pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes.
- e. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants au 1er janvier 2018 est autorisée, dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, qu'importe leur destination.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles ci-dessous.

ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Un recul pourra être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- b. Par leur faîtage, les constructions principales seront parallèles par rapport à la voie.

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- a. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être au minimum de :
 - 6 mètres entre deux constructions principales
 - 4 mètres entre un bâtiment principal et un bâtiment secondaire
 - 4 mètres entre deux bâtiments secondaires.

Article 2.1.4. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagère attendus

Non réglementé

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'acrotère, par rapport au terrain naturel.
- b. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la construction.
- c. Toutefois, lorsque la nouvelle construction est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, une hauteur supérieure peut être autorisée jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

- a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.
- b. Toute construction de style traditionnel régional autre que champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- a. Sont interdits ;
 - L'emploi de bardage métallique de type tôle ondulée,
 - L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.).
- b. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- c. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- d. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- e. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité.
- f. Les signes distinctifs de type signalétiques, enseignes, publicités, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment et ne pourront pas être lumineux (type néon par exemple).

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les toits doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°.
- b. Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite rouge à rouge-brun ou l'aspect de l'ardoise naturelle.
- c. Les couvertures des bâtiments secondaires devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- d. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.
- e. Les couvertures d'aspect tôle non teintées sont interdites.
- f. Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur des constructions de même type.
- g. Pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - Les toitures et les murs végétalisés sans exigence particulière de forme ou de pente.
 - Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables).
 - Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique.
 - Les matériaux nobles comme le zinc ou le cuivre.
 - Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions (constructions bois, constructions HQE, basse consommation, ...).

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- b. Les murs anciens seront maintenus ou reconstruits à l'identique.
- c. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, béton brut, etc.) est interdit.
- d. La hauteur des nouvelles clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.
- e. Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.
- f. Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les espaces non artificialisés – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- b. Les bâtiments devront faire l'objet d'une insertion paysagère
- c. Il sera demandé la plantation d'un arbre de haute tige par 200m² d'espace libre sur une même unité foncière.
- d. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- e. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées et constituées d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

- a. Dans les corridors identifiés par une bande hachurée et flèche orange, et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors.

Article 2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- a. Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux dans les corridors écologiques identifiés par une bande hachurée et flèche orange.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- b. Le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destinations.
- c. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de :
 - 12,5 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé
 - 1,5 m² pour un vélo.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles ci-dessous.

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 4 mètres,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- Les voies nouvelles et accès privés en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcours existant.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur.
- Pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le raccordement est à la charge du constructeur.
En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en

vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.

- b. Eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence d'un réseau public, l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche, font l'objet d'un traitement individuel, conformément à la réglementation en vigueur. Elles sont évacuées vers le réseau public dès que celui-ci est réalisé.

- c. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent.
- b. Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.
- c. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés physiques et pédologiques du milieu récepteur.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone A**.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles ci-dessous.

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs :

- a. Les nouvelles habitations.
- b. Les commerces et activités de services sauf mentionnées au 1.2.
- c. Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, sauf mentionnée à l'article 1.2.
- d. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- e. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, sauf celles mentionnées au 1.2.
- f. Les installations classées sauf mentionnées au 1.2.
- g. Les terrains de camping.
- h. Les terrains de caravanes.
- i. Les caravanes isolées et les camping-cars en dehors des aires dédiées mises à disposition.
- j. Les habitations légères de loisirs.
- k. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12 m de haut par rapport au terrain naturel.
- l. Les éoliennes.
- m. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- n. Tous les travaux et aménagements susceptibles de porter atteinte au maintien de milieux humides identifiés par une trame bleue aux documents graphiques (création de plan d'eau, dépôts divers, comblements ...)

Dans le secteur At :

- o. Toutes les interdictions de la zone A.

Dans le secteur Ap :

- p. Toutes les interdictions de la zone A.
- q. Les constructions des exploitations agricoles et forestières.

Dans le secteur Av :

- r. Toutes les interdictions de la zone A.
- s. Toute construction non nécessaire à l'activité viti/vinicole.

Dans le secteur Avx :

- t. Toutes les interdictions de la zone A et de la zone Av.

Dans le secteur Avp :

- u. Toutes les interdictions de la zone A et du secteur Av.
- v. Les constructions des exploitations agricoles-viticoles et forestières.
- w. Le changement d'affectation des sols sauf mentionnés au 1.2.

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs

- a. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants au 1er janvier 2018 est autorisée, dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, qu'importe leur destination.
- b. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département
- c. Les loges viticoles sont autorisées dans la limite de 20m² de surface au sol.
- d. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics sont autorisés,
- e. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition d'être nécessaires à la création de bassins de rétention,
- f. Les bassins de rétention sont autorisés à condition d'être utiles à la régulation de l'hydraulique du vignoble.
- g. Dans les secteurs impactés par l'aléa mouvement de terrain (annexe VIII du règlement), les remblais et déblais devront être limités.

Dans la zone A, sauf secteurs, Av, Avx, Avp, Ap, et At,

- h. Les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sport sont autorisées à condition qu'elles n'accueillent de manière permanente aucune pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes.

Dans la zone A et les secteurs Av, et Avx :

- i. Les constructions de toutes natures sont autorisées si elles sont nécessaires aux activités agricoles et/ou viticoles, hors nouvelles habitations.
- j. Les Installations Classées agricoles pour la Protection de l'Environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et de ne pas compromettre la constructibilité des autres zones,
- k. La transformation, l'extension de constructions existantes destinées à des activités annexes (gîte rural, ferme auberge, local de vente de produits à la ferme...) sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole et cette activité doit rester accessoire de l'activité agricole.

Dans le secteur At

- l. Seules les extensions et annexes des hébergements hôteliers et touristiques sont autorisées, dans la limite de 10 % de sa surface initiale et une seule extension autorisée.

Dans le secteur Avx :

- m. Les industries nécessaires à l'activité viti/vinicole sont autorisées (par exemple : pressoir, coopérative).

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles ci-dessous.

ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Le long de la RD 22 hors agglomération :
 - Les constructions devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.
- b. Le long de la RD 26 hors agglomération :
 - les habitations devront respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.
 - les autres constructions devront respecter un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.
- c. Le long des autres voies, les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Toute construction doit être implantée :
 - soit d'une limite séparative à l'autre,
 - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
 - soit à une distance d'au moins 3 m de celles-ci.
- b. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Article 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- a. Les constructions non contiguës doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Article 2.1.4. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagère attendus

- a. Par son aspect, la construction ne doit pas 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 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone A, sauf secteur At

- a. Les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées dans la limite de 20% de sa surface initiale et d'une seule extension ou annexe autorisée.
- b. Les loges viticoles n'excéderont pas 20 m² de surface au sol.

Dans le secteur At

- c. Pour toutes les constructions, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant au 1^{er} janvier 2018, sans toutefois dépasser une emprise au sol de 200 m².

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'acrotère, par rapport au terrain naturel.
- b. La hauteur des loges viticoles n'excédera pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- c. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la construction.
- d. Toutefois, lorsque la nouvelle construction est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, une hauteur supérieure peut être autorisée jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non règlementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

- a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.
- b. Toute construction de style traditionnel régional autre que champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- a. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b. Pour les constructions à usage d'habitation sont interdits ;
 - Les façades aveugles et unies des bâtiments.
 - L'emploi de bardage métallique de type tôle ondulée,
 - L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.).
- c. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- d. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- e. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- f. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité.

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les toits doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°.
- b. Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite rouge à rouge-brun ou l'aspect de l'ardoise naturelle.
- c. Les couvertures d'aspect tôle non teintes sont interdites.

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- b. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, béton brut, etc.) est interdit.
- c. La hauteur des nouvelles clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- a. Les éléments de patrimoine bâti et paysager, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par un losange bleu, sont soumis à déclaration préalable pour les travaux non soumis à un permis de construire et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir :
 - La présence physique de ces éléments doit être maintenue, sauf si l'état de dégradation justifie la destruction de ces éléments pour la sécurité publique,
 - Tous travaux et toutes constructions concernant les éléments identifiés doivent conserver et/ou restaurer et/ou mettre en valeur leur aspect extérieur, tel qu'il existe au 1^{er} janvier 2018 (couleurs, forme, éléments de décors, etc.).
 - Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment, les nouvelles extensions et annexes de ces bâtiments ne doivent pas altérer leur visibilité depuis l'espace public, ni dégrader l'esthétique du bâtiment, sur les parties visibles depuis l'espace public.
 - Lorsqu'il peut être envisagé un déplacement de ces éléments, cela ne pourra se faire que sur justification.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs

- a. Les constructions des exploitations agricoles doivent faire l'objet d'une insertion paysagère.

Dans la zone A, sauf dans le secteur Av et Avp

- a. Les espaces non artificialisés – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- b. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Cette règle ne s'applique pas aux arbres abattus pour des motifs de sécurité routière aux abords des routes départementales.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

- a. Dans les corridors identifiés par une bande hachurée et flèche orange, et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors.
- b. Dans les zones humides identifiées aux documents graphiques par une trame bleue :
Sont interdits :
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment : Les comblements, affouillements, exhaussements, drainage, remblaiement, dépôts divers,
 - La création de plans d'eau artificiels, bassins de rétention et réserves d'eau.
 - Ces dispositions ne concernent pas les travaux d'agrandissement et de mise aux normes de la station d'épuration.
 - Il sera possible de déroger à cette règle, sur justificatif, si un inventaire réglementaire est réalisé et détermine l'absence de zone humide.

Ainsi pourront être admis :

- Les travaux d'agrandissement et de mise aux normes de la station d'épuration.
 - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
 - Les aménagements légers suivants, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : Les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observations de la faune.
- c. Une bande de 6 m de part et d'autre des berges des cours d'eau est inconstructible. La végétation existante sur les berges devra être préservée. Les plantations de végétaux devront être d'essence locale (saule, aulne, cornouillers sanguins, chênes pédonculés, etc.).

Article 2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- a. Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux dans :
- les zones humides identifiées aux documents graphiques par une trame bleue,
 - les corridors écologiques identifiés par une bande hachurée et flèche orange.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles ci-dessous.

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- a. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- b. La création d'accès directs sur les voiries départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie.
- c. Les accès directs sur les RD sont interdits.

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcours existant.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors qu'il est existant.
- b. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.
- c. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent.
- b. Dans les secteurs impactés par l'aléa mouvement de terrain (annexe VIII du règlement), les eaux pluviales des nouvelles constructions devront être redirigées vers le réseau public de collecte d'eaux pluviales. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés physiques et pédologiques du milieu récepteur. Les dispositifs de type puisard y sont interdits.
- c. Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.
- d. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité techniques de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés du milieu récepteur.
- e. L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés des routes départementales ne peut être intercepté ou entravé. Nul ne doit rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une autorisation.
- f. L'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public départemental que si les équipements pour les collecter et les évacuer existent et sont dimensionnées à cet effet. Tout nouveau projet de collecte et de déversement des eaux pluviales dans le réseau existant doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie sous réserve de conformité avec la réglementation.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

L'ensemble des **Dispositions Générales** du **TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone N**.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles ci-dessous.

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c. Les habitations.
- d. Les installations classées.
- e. Les commerces et activités de services.
- f. Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.
- g. Les constructions des exploitations agricoles, sauf mentionnées au 1.2.
- h. Les terrains de camping.
- i. Les terrains de caravanes.
- j. Les caravanes isolées et les camping-cars en dehors des aires dédiées mises à disposition.
- k. Les habitations légères de loisirs.
- l. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12 m de haut par rapport au terrain naturel.
- m. Les éoliennes.
- n. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- o. Tous les travaux et aménagements susceptibles de porter atteinte au maintien de milieux humides identifiés par une trame bleue aux documents graphiques (création de plan d'eau, dépôts divers, comblements ...)

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition d'être nécessaires à la création de bassins de rétention,
- b. Les bassins de rétention sont autorisés à condition d'être utiles à la régulation de l'hydraulique du vignoble.
- c. Les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sport à condition qu'elles n'accueillent de manière permanente aucune pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes.
- d. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics sont autorisés,
- e. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants au 1^{er} janvier 2018 est autorisée, dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, qu'importe leur destination.
- f. L'extension des habitations existantes dans la limite de 10% de sa surface initiale et d'une seule extension autorisée.
- g. Les loges viticoles sont autorisées dans la limite de 20m² de surface au sol, à condition d'être situé en limite de la zone AOC Champagne.
- h. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département.
- i. Les exploitations agricoles dans le cadre d'un changement de destination de bâtiments existant au 1^{er} janvier 2018.
- j. Dans les secteurs impactés par l'aléa mouvement de terrain (annexe VIII du règlement), les remblais et déblais devront être limités.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Le long de la RD 22 hors agglomération :
 - Les constructions devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.
- b. Le long de la RD 26 hors agglomération :
 - les habitations devront respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.
 - les autres constructions devront respecter un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.
- c. Le long des autres voies, les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Toute construction doit être implantée :
 - soit d'une limite séparative à l'autre,
 - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
 - soit à une distance d'au moins 3 m de celles-ci.
- b. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Article 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- a. Les constructions non contiguës doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Article 2.1.4. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagère attendus

- a. Par son aspect, la construction ne doit pas 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.
- b. L'emprise des constructions liées aux habitations existantes devra se situer dans un rayon de 30 m par rapport au bord de la construction principale existante.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

- a. Les loges viticoles n'excéderont pas 20 m² de surface au sol.
- b. Pour toutes les constructions, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant au 1er janvier 2018, dans la limite d'une seule extension.

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'acrotère, par rapport au terrain naturel.
- b. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la construction.
- c. Toutefois, lorsque la nouvelle construction est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, une hauteur supérieure peut être autorisée jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

- a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.
- b. Toute construction de style traditionnel régional autre que champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- a. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b. Pour les constructions à usage d'habitation sont interdits ;
 - Les façades aveugles et unies des bâtiments.
 - L'emploi de bardage métallique de type tôle ondulée,
 - L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.).
- c. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- d. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- e. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- f. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité.

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les constructions à usage d'habitation devront respecter les dispositions de l'article Ub, article 2.3.3.
- b. Pour les autres constructions :
 - Les toits doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°.
 - Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite rouge à rouge-brun ou l'aspect de l'ardoise naturelle.
 - Les couvertures d'aspect tôle non teintes sont interdites.

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- b. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, béton brut, etc.) est interdit.
- c. La hauteur des nouvelles clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- a. Les éléments de patrimoine bâti et paysager, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par un losange bleu, sont soumis à déclaration préalable pour les travaux non soumis à un permis de construire et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir :
 - La présence physique de ces éléments doit être maintenue, sauf si l'état de dégradation justifie la destruction de ces éléments pour la sécurité publique,
 - Tous travaux et toutes constructions concernant les éléments identifiés doivent conserver et/ou restaurer et/ou mettre en valeur leur aspect extérieur, tel qu'il existe au 1^{er} janvier 2018 (couleurs, forme, éléments de décors, etc.).
 - Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment, les nouvelles extensions et annexes de ces bâtiments ne doivent pas altérer leur visibilité depuis l'espace public, ni dégrader l'esthétique du bâtiment, sur les parties visibles depuis l'espace public.
 - Lorsqu'il peut être envisagé un déplacement de ces éléments, cela ne pourra se faire que sur justification.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les espaces non artificialisés – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- b. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Cette règle ne s'applique pas aux arbres abattus pour des motifs de sécurité routière aux abords des routes départementales.
- c. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

- a. Dans les corridors identifiés par une bande hachurée et flèche orange, et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors.
- b. Dans les zones humides identifiées aux documents graphiques par une trame bleue : Sont interdits :
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment : Les comblements, affouillements, exhaussements, drainage, remblaiement, dépôts divers,
 - La création de plans d'eau artificiels, bassins de rétention et réserves d'eau.
 - Ces dispositions ne concernent pas les travaux d'agrandissement et de mise aux normes de la station d'épuration.
 - Il sera possible de déroger à cette règle, sur justificatif, si un inventaire réglementaire est réalisé et détermine l'absence de zone humide.

Ainsi pourront être admis :

- Les travaux d'agrandissement et de mise aux normes de la station d'épuration.
 - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
 - Les aménagements légers suivants, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : Les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observations de la faune.
- c. Une bande de 6 m de part et d'autre des berges des cours d'eau est inconstructible. La végétation existante sur les berges devra être préservée. Les plantations de végétaux devront être d'essence locale (saule, aulne, cornouillers sanguins, chênes pédonculés, etc.).

Article 2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- a. Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux dans :
- les zones humides identifiées aux documents graphiques par une trame bleue,
 - les corridors écologiques identifiés par une bande hachurée et flèche orange.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles ci-dessous.

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors qu'il est existant.
- b. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.
- c. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent.
- b. Dans les secteurs impactés par l'aléa mouvement de terrain (annexe VIII du règlement), les eaux pluviales des nouvelles constructions devront être redirigées vers le réseau public de collecte d'eaux pluviales. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés physiques et pédologiques du milieu récepteur. Les dispositifs de type puisard y sont interdits.
- c. Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.
- d. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité techniques de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés du milieu récepteur.
- e. L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés des routes départementales ne peut être intercepté ou entravé. Nul ne doit rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une autorisation.
- f. L'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public départemental que si les équipements pour les collecter et les évacuer existent et sont dimensionnées à cet effet. Tous nouveaux projets de collecte et de déversement des eaux pluviales dans le réseau existant doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie sous réserve de conformité avec la réglementation.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

TITRE VI : ANNEXE « DÉFINITIONS »

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

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.

Le Code Rural dans son article L.311-1 définit cette activité de la manière suivante « *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation...* ».

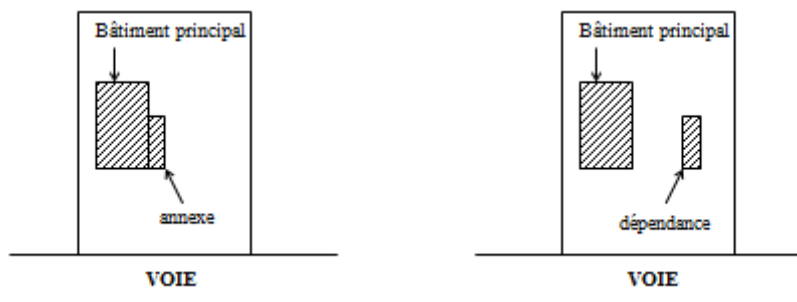
ACTIVITÉ FORESTIÈRE

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.

ARBRE DE MOYENNE TIGE

Arbre ayant une taille moyenne de 3-4 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.

BÂTIMENT NECESSAIRE A L'EXPLOITATION AGRICOLE

Installation ou construction dont on ne peut pas se passer (au regard de la viabilité économique et fonctionnelle de l'activité), et/ou avec impossibilité de d'implantation ailleurs qu'en zone agricole (incompatibilité avec le caractère résidentiel des zones urbaines, nécessité d'emplacement sur l'exploitation de manière permanente pour le fonctionnement de l'activité, etc.).

Les fermes-auberge et autres installations d'accueil et d'hébergement qui permettent à l'exploitant de faire découvrir et vendre les produits de son exploitation sont considérées comme le prolongement de l'acte de production.

Habitations nécessaires à l'activité agricole : Il peut s'agir, soit du logement principal strictement réservé à l'exploitant, soit d'un logement de fonction pour le salarié.

L'acceptation d'un permis pour un logement permanent est nécessaire si la présence continue et rapprochée est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Le logement pour les salariés est nécessaire à condition :

- qu'elle soit demandée et réalisée par l'exploitant et non par le salarié.
- que l'activité salariée (indispensable à l'activité de production agricole) existe préalablement à la demande de construction.
- qu'il soit prouvé que le personnel doit être logé sur place, et nulle part ailleurs, au regard des fonctions exercées.

DIFFERENTES DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'article R.151-27 du code de l'urbanisme différencie 5 destinations de constructions et l'article R.151-28 différencie 20 sous-destinations :

➤ **Exploitation agricole et forestière** :

- **Exploitation agricole** : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière** : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

➤ **Habitation** :

- **Logement** : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

➤ **Commerce et activités de service :**

- **Artisanat et commerce de détail** : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **Restauration** : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros** : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **Hébergement hôtelier et touristique** : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

➤ **Équipement d'intérêt collectif et services publics :**

- **Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salle d'art et de spectacles** : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Équipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

➤ **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

- **Industrie** : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Entrepôt** : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages 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. La mesure de l'emprise au sol est donc totalement différente de celle de la surface de plancher. En effet, les étages et combles qui ne forment pas de débord ainsi que les sous-sols ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol.

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol.

À ce titre, nous trouvons donc :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction ;
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes.
- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol) ;
- les rampes d'accès extérieures ;
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau ;
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol.
- un abri à jardin, un atelier indépendant, etc. qu'il soit clos et couvert ou similaire à l'abri à voitures ci-dessus ;
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture ;
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC ;
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple).

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.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques.

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 à usage de loisirs.

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.

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

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. On peut distinguer deux catégories : les limites latérales à une voie ou une emprise publique et les limites de fond de terrain.

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

Évènement 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.

TOITURE TERRASSE

Une toiture terrasse est le dernier plancher d'un bâtiment qui sert à la constitution du toit. La pente est inférieure à 15 % (au-dessus, c'est une toiture inclinée). La toiture terrasse est protégée par une étanchéité composée essentiellement d'un isolant et d'un complexe d'étanchéité simple ou multicouche.

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 grandes zones (U, AU, A, N). À chaque grande zone est attribuée une vocation des sols particulière soumis aux mêmes règles, exprimées par un sigle (ex. : Ua, etc.). Des conditions particulières de règles à l'intérieur d'une zone peuvent être édictée, à ce moment-là on parlera de secteur (ex. : Nh, etc.).

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : Ua, AUx, etc.). Les limites de zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires. Une zone peut comprendre plusieurs secteurs.

TITRE VII : ANNEXE NUANCIER DE REFERENCE

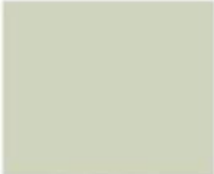
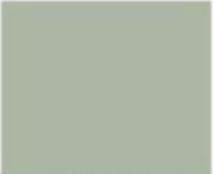
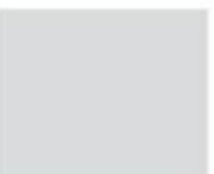
COULEURS DES FONDS DE FACADES ENDUITS ¹ (Extrapolation sous réserve d'échantillons)

095 80 20 beige topaze* W 012**	095 90 10 beige pyramide* W 015**	095 90 20 blanc avron* W 212**	095 80 20 beige silt* W 203**	085 80 10 beige quartz* W 224**
090 90 20 blanc pralognan* W 017 ou 041**	090 90 05 beige jurassique* W 009 ou 207**	085 80 20 beige viometin* W 215**	075 80 20 beige silice* W 005 ou 010**	080 90 10 beige ile de France* W 226 ou 252**

Source : PNR de la Montagne de Reims

¹ Dénomination des couleurs : les Codes à 7 chiffres (exemple : 260 70 10) font référence au nuancier RAL Design, référence universelle qui donne pour chaque couleur sa « tonalité », sa « luminosité » et sa « saturation ». En parallèle, une équivalence seigneurie chromatic * (marque commerciale de peinture) ou une équivalence weber ** (marque commerciale d'enduit) est également donnée pour faciliter la recherche.

COULEURS DES MENUISERIES ET ACCESSOIRES ² (Extrapolation sous réserve d'échantillons)

				
020 30 30 rouge bayonne* - RAL 8012	020 30 48 rouge margaux* - RAL 3004	030 40 60 rouge cote* - RAL 3013	060 60 30 beige brun* - RAL 1011	040 60 10 beige crmée*
				
120 80 10 vert chevreuille*	150 70 10 vert avocat*	150 60 20 vert cevennes*	100 60 20 vert kaki*	150 40 30 vert buisson* - RAL 6002
				
240 80 10 bleu poyang*	260 70 10 bleu taupo*	250 60 15 bleu tangany*	250 50 15 bleu rapa*	290 30 30 bleu fidji* - RAL 5001
				
000 75 00 gris ouessant*	280 50 05 gris paon*	blanc cassé - RAL 9001	100 80 10 vert laurier*	250 90 05 bleu evoran*
				
RAL 8024 - brun bois	RAL 5008 - ardoise			

² Dénomination des couleurs : les Codes à 7 chiffres (exemple : 260 70 10) font référence au nuancier RAL Design, référence universelle qui donne pour chaque couleur sa « tonalité », sa « luminosité » et sa « saturation ». En parallèle, une équivalence seigneurie chromatic * (marque commerciale de peinture) ou une équivalence weber ** (marque commerciale d'enduit) est également donnée pour faciliter la recherche.

COULEURS DU BARDAGE METALLIQUE ³ **(Extrapolation sous réserve d'échantillons)**

Pour les façades :



Pour les toitures :



Source : PNR de la Montagne de Reims

³ Dénomination des couleurs : les Codes à 7 chiffres (exemple : 260 70 10) font référence au nuancier RAL Design, référence universelle qui donne pour chaque couleur sa « tonalité », sa « luminosité » et sa « saturation ». En parallèle, une équivalence seigneurie chromatic * (marque commerciale de peinture) ou une équivalence weber ** (marque commerciale d'enduit) est également donnée pour faciliter la recherche.

EXEMPLE D'ACCORD DE COULEURS

Pour personnaliser sa construction, chacun peut s'inspirer des principes suivants d'accord entre les couleurs de fonds de façades et de menuiseries :

CONTRASTE CHAUD / FROID

Pour faire ressortir le fond de façade, choisir une teinte de menuiserie complémentaire. Pour atténuer le fond de façade, on fera l'inverse.



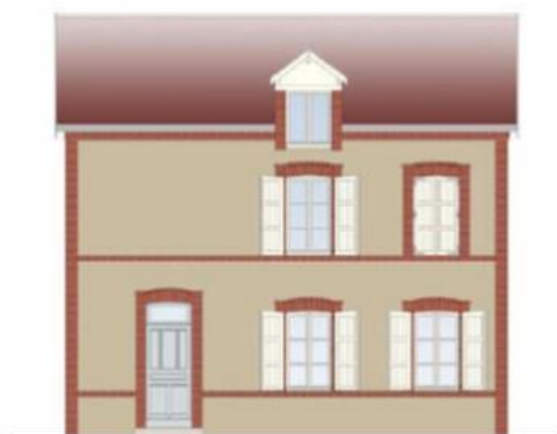
Le vert fait ressortir le fond rosé (teinte beige Ile-de-France).



Le gris intensifie la chaleur du fond ocre (teinte beige jurassique).

CONTRASTE CLAIR / FONCÉ

Des menuiseries foncées font paraître le fond de façade plus clair et inversement.



Le blanc renforce le fond de façade foncé (teinte beige quartz).



Le gris renforce le fond de façade clair (teinte blanc pralognan).

Source : PNR de la Montagne de Reims

Camaïeu

Pour créer une unité dans la composition, choisir les fonds de façade et menuiseries dans un ensemble de nuances d'une même famille de couleur.



Camaïeu de tons chauds rouges
(façade rosée teinte beige silice).



Harmonie de gris
(façade neutre teinte beige pyramide).



Harmonie de bleus
(façade ocrée teinte blan pralognan).



Camaïeu de tons froids verts
(façade neutre teinte beige silt).

Source : PNR de la Montagne de Reims

