

# *T I T R E I*

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'Urbanisme.

### **I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de CRAMANT.

### **II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les articles : R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après.

**Article R 111-2 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R 111-3-2 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R 111-4 :** Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

**Article R 111-14-2 :** Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article premier de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R 111-15 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du 2ème alinéa de l'article R 122-22.

**Article R 111-21 :** 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.

## **DISPOSITIONS DIVERSES**

Conformément aux articles L 441-1, L 442-1 et L 443-1, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un P.L.U. rendu public ou approuvé :

1. Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 441-1 à R 441-3 et R 441-7-1 à R 441-13 et R 442-3 à R 442-11).
2. La réalisation d'installations ou de travaux divers dans les cas ci-après énumérés, est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (article R 442-1 à R 442-13) ;
  - a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
  - b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
  - c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.
3. Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés (articles R 443-1 à R 443-16).
  - a) le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée en dehors des terrains aménagés, peut être interdit par arrêté dans certaines zones.
  - b) l'aménagement de terrains devant recevoir : soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.
4. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions (articles R444-1 à R 444-4).

## **III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le P.L.U. divise le territoire intéressé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles.

1. La zone urbaine est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Elle est présentée au Titre II du présent règlement et comprend deux secteurs spécifiques : Ua et Ub.
2. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle AU. Elles sont présentées au Titre III, chapitre I et II du présent règlement et comprennent :
  - La zone AU avec deux secteurs spécifiques : AUc et AUr ;
  - La zone AU-II.



3. La zone agricole est représentée sur les documents graphiques par le sigle A. Elle est présentée au Titre IV du présent règlement et comprend un secteur spécifique Ac.

4. La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elle est présentée au Titre V du présent règlement et comprend un secteur spécifique Na.

5. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1, sont répertoriés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

#### **IV - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.



## ***TITRE II***

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **CHAPITRE I**

##### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

###### **Caractère de la zone :**

Cette zone correspond à la partie agglomérée de la commune.

Elle est destinée en priorité aux constructions d'habitation, de commerces, de services ainsi qu'aux constructions à usage agricole, vitivinicole et artisanal.

La zone urbaine compte un secteur Ua où l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées impose un système d'assainissement individuel aux constructions.

Un second secteur Ub regroupe la partie plus récente du village, notamment le lotissement établi sur le plateau. Le règlement de ce secteur doit permettre de conserver la structure actuelle du quartier quant à sa densité des constructions et leur mode d'implantation.

**U**

## **ARTICLE U 1    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les créations d'installations classées soumises à autorisation autres que celles nécessaires à l'activité vitivinicole ou au dépôt de carburant ;
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les carrières ;
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des affouillements et exhaussements réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les silos agricoles destinés à un stockage collectif ;
- les constructions et activités générant des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.

## **ARTICLE U 2    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les affouillements et exhaussements visés à l'article R442-2 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont admises si elles sont nécessaires à l'activité vitivinicole et à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
  - que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

**U**

### **ARTICLE U 3    ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **1) Accès**

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

#### **2) Voirie**

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

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de :

- 6 mètres pour la desserte de 3 à 10 logements ;
- 8 mètres pour la desserte de plus de 10 logements.

### **ARTICLE U 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

U



## 2) Assainissement Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

Les eaux industrielles peuvent être soumises à un prétraitement avant rejet dans le réseau public.

**Secteur Ua :** l'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'un traitement individuel. Le dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

## 3) Assainissement Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

## 4) Autres réseaux

Les lotissements et ensembles de constructions nouvelles doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

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

## ARTICLE U 5      **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## ARTICLE U 6      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

U

- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

#### **ARTICLE U 7     IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

#### **ARTICLE U 8     IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

##### ***Secteur Ub :***

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance peut être réduite jusqu'à 3 mètres si les constructions ne comportent pas d'ouverture en vis-à-vis.

#### **ARTICLE U 9     EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

##### ***Secteur Ub :***

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

**U**

## **ARTICLE U 10    HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le terrain naturel, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit et seulement 7 mètres pour le secteur Ub. Lorsque le sol existant se trouve à des niveaux différents sur 2 façades opposées de la construction, une hauteur supplémentaire de 2 mètres peut être autorisée sur la façade qui se trouve du côté où le terrain est le plus bas, sauf si cette façade se trouve à l'alignement d'une voie ou sur une limite séparative.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant. En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

## **ARTICLE U 11    ASPECT EXTERIEUR**

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

### **1) Revêtements**

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

Les peintures et les revêtements des bâtiments, des murs, des toitures et des clôtures doivent être compatibles avec ceux des constructions environnantes.

### **2) Façades :**

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.

Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

### **3) Toitures :**

Les toitures doivent être d'une pente identique à la pente des toitures environnantes.

Cette pente doit être comprise entre 35° et 45° à l'exception des hangars, des installations agricoles, vérandas et des annexes et dépendances des habitations.

**U**



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

Les toitures doivent être traitées dans les teintes ardoise ou tuile flammée ou vieillie. Pour les toitures existantes qui ne respectent pas cette règle, les extensions doivent être de la même couleur que le bâtiment existant.

#### **4) Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

### **ARTICLE U 12 STATIONNEMENT**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Pour l'aménagement ou l'extension d'un logement qui ne dispose pas de place de stationnement, il n'est pas exigé de création d'une place de stationnement.

#### ***Secteur Ub :***

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

Pour les logements financés par des prêts de l'Etat, une place de stationnement par logement est exigée.

### **ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

#### ***Secteur Ub :***

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de cette superficie doit être aménagée en espaces collectifs aménagés et plantés. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

**ARTICLE U 14    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

***Secteur Ub :***

Le coefficient d'occupation du sol est de 0,7.

# COMMUNE DE CRAMANT PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



**PLU**

Approuvé le :

**14 décembre 2005**

Modifié le :

**SOUS-PRÉFECTURE**  
**30 JAN. 2012**  
**D'EPERNAY**

**EXTRAIT du REGLEMENT D'URBANISME**  
**après modification**



## **DISPOSITIONS DIVERSES**

Conformément aux articles L 441-1, L 442-1 et L 443-1, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un P.L.U. rendu public ou approuvé :

1. Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 441-1 à R 441-3 et R 441-7-1 à R 441-13 et R 442-3 à R 442-11).
2. La réalisation d'installations ou de travaux divers dans les cas ci-après énumérés, est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (article R 442-1 à R 442-13) ;
  - a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
  - b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
  - c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.
3. Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés (articles R 443-1 à R 443-16).
  - a) le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée en dehors des terrains aménagés, peut être interdit par arrêté dans certaines zones.
  - b) l'aménagement de terrains devant recevoir : soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.
4. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions (articles R444-1 à R 444-4).

## **III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le P.L.U. divise le territoire intéressé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles.

1. La zone urbaine est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Elle est présentée au Titre II du présent règlement et comprend deux secteurs spécifiques : Ua et Ub.
2. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle AU. Elles sont présentées au Titre III, chapitre I et II du présent règlement et comprennent :
  - La zone AU avec trois secteurs spécifiques : AUc ; AUr et AUh
  - La zone AUII.

3. La zone agricole est représentée sur les documents graphiques par le sigle A. Elle est présentée au Titre IV du présent règlement et comprend un secteur spécifique Ac.

4. La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elle est présentée au Titre V du présent règlement et comprend un secteur spécifique Na.

5. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.  
Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1, sont répertoriés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.



## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

#### CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

##### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à court terme, c'est-à-dire pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone comporte trois secteurs :

**Secteur AUc :** En limite de ce secteur, les réseaux existants de voirie, eau potable et électricité ont des capacités suffisantes pour desservir les nouvelles constructions en réalisant des branchements particuliers.

Compte tenu du parcellaire foncier dans ce secteur, l'aménagement de celui-ci peut être réalisé le long des voies existantes sans nécessiter un aménagement d'ensemble spécifique.

A proximité du secteur AUc situé au nord de la zone Ua lieudit « la Croix Sablonnière, il n'existe pas de réseau public d'assainissement des eaux usées, par conséquent un assainissement individuel des constructions devra être assuré.

**Secteur AUr :** ce secteur présente les mêmes caractéristiques que le précédent en ce qui concerne les capacités des réseaux existants à proximité, qui permettent de desservir de nouvelles constructions.

Là encore, compte tenu du parcellaire foncier, l'aménagement du secteur peut se faire le long des voies existantes sans nécessiter un aménagement d'ensemble spécifique.

Cependant, ce secteur présente des risques de mouvement de terrain. Par conséquent le constructeur devra s'assurer de la nature du sol et prendre toutes mesures nécessaires à la stabilité des constructions.

Le réseau public d'assainissement des eaux usées existe à proximité de ce secteur, par conséquent les constructions devront être raccordées à ce réseau.

**Secteur AUh :** Les réseaux existants (voirie, eau potable et électricité) à la périphérie immédiate de la zone ont des capacités suffisantes pour desservir les futures constructions.

La zone doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

Dans tous les cas l'opération devra être compatible avec le document « orientations d'aménagement » qui complète le PADD.

Une extension du réseau public d'assainissement des eaux usées devra être réalisée pour assurer le raccordement des futures constructions.

# AU



## **ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les créations d'installations classées soumises à autorisation autres que celles nécessaires à l'activité vitivinicole ou au dépôt de carburant ;
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les carrières ;
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des affouillements et exhaussements réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les silos agricoles destinés à un stockage collectif ;
- les constructions et activités générant des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.

## **ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les affouillements et exhaussements visés à l'article R442-2 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont admises si elles sont nécessaires à l'activité vitivinicole et à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
  - que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

**AU**

*Secteur AUr* : le secteur étant concerné par un risque de mouvement de terrain, le constructeur devra s'assurer de la nature des sols et prendre toute disposition technique pour assurer la stabilité des constructions.

### **ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **1) Accès**

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

#### **2) Voirie**

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

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

L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de :

- 6 mètres pour la desserte de 3 à 5 logements ;
- 8 mètres pour la desserte de plus de 5 logements.

### **ARTICLE AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

**AU**



Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

## **2) Assainissement Eaux usées**

**Secteur AUr :** Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières ou fossés. Les eaux industrielles peuvent être soumises à un prétraitement avant rejet dans le réseau public.

**Secteur AUc :** Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. A défaut de réseau public, l'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'un traitement individuel. Le dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé. Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières ou fossés. Les eaux industrielles peuvent être soumises à un prétraitement avant rejet dans le réseau public.

**Secteur AUh :** Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

## **3) Assainissement Eaux pluviales**

**Secteur AUr :** Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

**Secteur AUc :** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

**Secteur AUh :** L'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé à la parcelle, avec un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité technique de réaliser un assainissement individuel des eaux pluviales, des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales pourront être accordées dans la limite de la capacité hydraulique du collecteur de réception du réseau existant.

## **4) Autres réseaux**

Les lotissements et ensembles de constructions nouvelles doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

**AU**



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

#### **ARTICLE AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement avec un minimum de 3 mètres.

Le long des voies internes des lotissements, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement avec un minimum de 5 mètres (afin de permettre le stationnement d'un véhicule).

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise aux sols des constructions ne devra pas dépasser 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

**AU**

## ARTICLE AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.

## ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

### 1) Revêtements

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

### 2) Façades :

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.  
Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

### 3) Toitures :

Les toitures traditionnelles doivent être traitées dans les teintes ardoise ou tuile flammée ou vieillie. Pour les toitures existantes qui ne respectent pas cette règle, les extensions doivent être de la même couleur que le bâtiment existant.  
La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée.

### 4) Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

**AU**

## **ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement :

- 1 place non couverte
- 1 place couverte

Pour les logements financés par des prêts de l'Etat, une place de stationnement par logement est exigée.

Pour toutes les activités il est demandé :

- une place de stationnement par emploi ;
- le stationnement des véhicules de l'entreprise doit être assuré sur la propriété privée.

## **ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain de plus de 6000 m<sup>2</sup>, 5% au moins de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif planté d'arbres de haute tige.

Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

## **ARTICLE AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,7.

Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux équipements publics.

**AU**



## ***TITRE IV***

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

#### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de protection du milieu naturel en raison de sa valeur agronomique et économique.

Cette zone comporte un secteur Ac où les constructions nécessaires à l'activité agricole ou vitivinicole sont acceptées.

#### **ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Dans la zone A, sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation ;
- installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme autres que ceux destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune ;
- les constructions, installations ou ouvrage de toute nature qui ne sont pas nécessaires aux besoins et fonctionnement des services publics, ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif, sauf celles citées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.

Dans le secteur Ac, sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ;
- installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme autres que ceux destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune ;
- les constructions de toute nature qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles, aux besoins des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole ;
- les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.

## **ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Dans la zone A et le secteur Ac :*

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers nécessaires à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les loges viticoles sont admises dans la limite d'une surface de 9 m<sup>2</sup>

*Dans le secteur Ac*

Les constructions ne sont admises que si elles sont nécessaires :

- à l'exploitation agricole ;
- au fonctionnement des services publics ;
- aux besoins des collectivités locales notamment la commune ou la communauté de communes : les équipements communaux ou intercommunaux tels notamment les châteaux d'eau, station de pompage, station d'épuration, terrain de sport avec équipements et installations sportives et leurs vestiaires...

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles accompagnent des bâtiments d'exploitation.

De plus, une construction à usage d'habitation doit remplir l'une des conditions suivantes :

- l'habitation et les bâtiments d'exploitations ne forment qu'une même construction ;
- lorsque l'habitation et les bâtiments d'exploitation forment des constructions distinctes, l'habitation ne peut être édifiée qu'après la construction des bâtiments d'exploitation.



Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à l'activité agricole. De plus, elles sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

### **ARTICLE A 3    ACCES ET VOIRIE**

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

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

### **ARTICLE A 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Lorsque le réseau public d'eau potable existe à proximité, toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être alimentée en eau par branchement sur ce réseau. A défaut de réseau public, l'alimentation individuelle par puits ou forage est admise.

Lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe dans la zone, les constructions qui le nécessitent doivent être raccordées. A défaut de réseau public, les eaux usées doivent faire l'objet d'un traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

### **ARTICLE A 5    CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.



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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales, chemins ruraux et sentes rurales ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Cette règle n'est pas applicable aux ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE A 7    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 9    EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des loges viticoles est limitée à 9 m<sup>2</sup>

#### **ARTICLE A 10    HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toits.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres.

Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels pour les bâtiments à usage agricole sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques.

#### **ARTICLE A 11    ASPECT EXTERIEUR**

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

#### **ARTICLE A 12    STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE A 13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 14    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# ***TITRE III***

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU-II**

##### **Caractère de la zone :**

La zone AU-II regroupe les terrains agricoles non équipés qui sont appelés à l'urbanisation future à long terme.

Ces terrains qui constituent une réserve foncière sont à protéger avec vigueur. Ils gardent leur vocation agricole jusqu'à la modification du plan local d'urbanisme qui rendra possible leur urbanisation.

Tous les constructions y sont interdites en vue de préserver leur valeur agricole jusqu'à leur équipement.

##### **ARTICLE AU-II-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toute constructions, occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles nécessaires à la création des réseaux destinés à l'équipement de la zone où ceux présentant un caractère d'intérêt public.

##### **ARTICLE AU-II-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Des occupations et utilisations du sol et constructions sont admises si elles sont destinées à la réalisation de réseaux ou de voiries nécessaires à la desserte de la zone en vue de son développement, ou bien pour la création de réseaux présentant un caractère d'intérêt public.

##### **ARTICLES AU-II-3 à AU-II-14**

Non réglementés.

# **AU-II**



# ***TITRE IV***

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de protection du milieu naturel en raison de sa valeur agronomique et économique.

Cette zone comporte un secteur Ac où les constructions nécessaires à l'activité agricole ou vitivinicole sont acceptées.

**A**

## **ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Dans la zone A, sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation ;
- installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme autres que ceux destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune ;
- les constructions, installations ou ouvrage de toute nature qui ne sont pas nécessaires aux besoins et fonctionnement des services publics, ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.

Dans le secteur Ac, sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ;
- installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme autres que ceux destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune ;
- les constructions de toute nature qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles, aux besoins des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole ;
- les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.

## **ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Dans la zone A et le secteur Ac :*

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers nécessaires à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**A**

### ***Dans le secteur Ac***

Les constructions ne sont admises que si elles sont nécessaires :

- à l'exploitation agricole ;
- au fonctionnement des services publics ;
- aux besoins des collectivités locales notamment la commune ou la communauté de communes : les équipements communaux ou intercommunaux tels notamment les château d'eau, station de pompage, station d'épuration, terrain de sport avec équipements et installations sportives et leurs vestiaires...

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles accompagnent des bâtiments d'exploitation.

De plus, une construction à usage d'habitation doit remplir l'une des conditions suivantes :

- l'habitation et les bâtiments d'exploitations ne forment qu'une même construction ;
- lorsque l'habitation et les bâtiments d'exploitation forment des constructions distinctes, l'habitation ne peut être édifiée qu'après la construction des bâtiments d'exploitation.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à l'activité agricole. De plus, elles sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

### **ARTICLE A 3    ACCES ET VOIRIE**

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

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

**A**



#### **ARTICLE A 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Lorsque le réseau public d'eau potable existe à proximité, toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être alimentée en eau par branchement sur ce réseau. A défaut de réseau public, l'alimentation individuelle par puits ou forage est admise.

Lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe dans la zone, les constructions qui le nécessitent doivent être raccordées. A défaut de réseau public, les eaux usées doivent faire l'objet d'un traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

#### **ARTICLE A 5    CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales, chemins ruraux et sentes rurales ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Cette règle n'est pas applicable aux ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE A 7    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**A**

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

Non réglementé.

**ARTICLE A 9     EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10    HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels pour les bâtiments à usage agricole sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques.

**ARTICLE A 11    ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE A 12    STATIONNEMENT**

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

**A**

**ARTICLE A 13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A 14    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



# ***TITRE V***

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend le massif forestier.

Un secteur Na permet l'utilisation de la zone naturelle pour des usages de loisirs ou pour l'exploitation agricole. Pour cela, le secteur admet quelques constructions, mais strictement encadrées quant à la nature des constructions, les matériaux employés et l'importance des constructions.

**N**

## **ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Dans la zone N toute construction est interdite.

Dans le secteur Na :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les affouillements et exhaussements ;
- les installations et travaux divers prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les constructions nouvelles de toute sorte si elles ne sont pas destinées :
  - aux aménagements de loisirs ne générant pas de nuisances sonores ;
  - à l'exploitation agricole, notamment pour le garage de véhicules ou l'entreposage de matériaux et produits agricoles.
- les lotissements ;
- les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

## **ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les constructions doivent n'être utilisées que pour les loisirs ou pour l'activité agricole.

## **ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions qui le nécessitent doivent être équipées d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

**N**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

L'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

Les réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies publiques et chemins ruraux.

#### **ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

D'autre part, les constructions ne peuvent être implantées que sur une seule limite aboutissant à la voie et doivent respecter le retrait défini ci-dessus par rapport aux autres limites aboutissant à la voie.

#### **ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale admise pour l'ensemble des constructions établies sur une propriété est de 60 m<sup>2</sup>.

**N**



## **ARTICLE N 10    HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée est de 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les étages sont interdits.

## **ARTICLE N 11    ASPECT EXTERIEUR**

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

Les constructions doivent utiliser uniquement le bois comme matériau de construction.

Les peintures ne sont pas admises. Les produits de protection du bois doivent être de couleur brune.

### ***Clôtures :***

A l'alignement des voies et chemins :

- les clôtures utiliseront uniquement le bois comme matériau de construction. Elles seront à claire-voie, doublées d'une haie ou de plantation d'arbres ou arbustes indigènes à feuillage non persistant ;
- les haies de thuyas sont interdites ;
- les grillages, tôles ou tout autre matériau que le bois ne sont pas admis pour constituer tout ou partie de la clôture à l'alignement des voies et chemins.

Sur les autres limites :

- pour constituer la clôture, les murs et murets, plaques ciment, tôles sont interdits ;
- les clôtures ne doivent pas utiliser de dispositifs opaques ;
- le grillage est admis.

### ***Les toits :***

Les toitures doivent être à deux pentes. La pente maximale admise est de 30°.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures à une pente sont admises à condition que la façade de la construction soit parallèle à la voie.

**N**

La couverture des toits doit être en tuiles flammées ou vieilles. Le bac-acier est admis à condition d'être en forme de tuile et dans les mêmes teintes que les tuiles flammées ou vieilles.

#### **ARTICLE N 12 STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

La conservation des arbres existants est préconisée.

Les arbres existants dans la bande de recul des constructions par rapport aux voies doivent être conservés.

La densité minimale de boisement du terrain doit être de deux arbres pour 100m<sup>2</sup> de terrain laissé libre de constructions.

Pour les haies des clôtures, les espèces indigènes doivent être utilisées. Les haies doivent être à feuillage non persistant.

Les haies de thuyas sont interdites.

#### **ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La superficie hors œuvre nette est limitée à 60m<sup>2</sup> par îlot de propriété.