



GEOMETRE-EXPERT
S.C.P. ROUALET-HERRMANN
4, rue Placet - BP193
51206 EPERNAY CEDEX
Tel: 03.26.51.53.51

COMMUNE DE CUISLES

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Vu pour être annexé à la délibération en date du 04 août 2008
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

REQUA LA SOUS-PRÉFECTURE
de REIMS

A CUISLES, le 20/10/2008

Le Maire, Jean-Marc MOUSSÉ :

23 OCT. 2008



REVISION
Projet arrêté le : 25 février 2008
Approuvé le : 04 août 2008

REGLEMENT D'URBANISME

T I T R E I

DISPOSITIONS GENERALES

I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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. 111-4, R. 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après.

Article R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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.

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. Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont présentées au Titre II du présent règlement, chapitre I et II
Les zones urbaines sont désignées UC et UD, cette dernière zone comprenant un secteur spécifique UDa.
2. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU. Elles sont présentées au Titre III, chapitre I du présent règlement.
3. La zone agricole est représentée sur les documents graphiques par le sigle A. Elle est présentée au Titre IV, chapitre I du présent règlement et comprend deux secteurs spécifiques Aa et Ah.
4. La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elle est présentée au Titre V, chapitre I du présent règlement.
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 UC

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la partie la plus ancienne du village.

Les constructions y sont denses et anciennes, établies le plus souvent en alignement le long des voies. Elles forment généralement une continuité entre elles, du fait d'un parcellaire ancien présentant des façades sur rue très étroites.

Les rues du centre sont de faible largeur.

A l'intérieur de ce secteur se trouvent la mairie.

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités.

Le présent règlement de zone doit conduire au maintien des caractéristiques actuelles du centre du village : densité, constructions à l'alignement, clôtures...

UC

ARTICLE UC1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, exceptées celles nécessaires aux activités viticoles ou vinicoles ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE UC2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Dans l'ensemble de la zone les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune inconvénience 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 UC3 : 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.

1) Accès

Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces 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

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 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 à la réglementation technique et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément à la réglementation technique et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

3) Assainissement Eaux Pluviales

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, conformément à la réglementation technique et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

4) Autres réseaux

Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

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

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie publique ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement, une clôture doit alors matérialiser l'alignement.

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

Ces dispositions peuvent ne pas être respectées pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gêné.

Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise, dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gêné.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas les normes fixées ci-dessus, ces normes peuvent ne pas être respectées dans la mesure où le recul existant par rapport à la voie publique n'est pas diminué par l'extension, et dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gêné.

ARTICLE UC 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 installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cas d'une construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas les normes fixées ci-dessus, ces normes peuvent ne pas être respectées dans la mesure où le recul existant n'est pas réduit du fait de l'extension.

UC

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

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments à usage exclusif d'activité sont limités :

- soit à un niveau d'une hauteur maximale de huit mètres plus un comble ;
- soit à deux niveaux totalement ou partiellement hors sol, plus un comble. La hauteur de chaque niveau ne pourra dépasser quatre mètres.

Les autres constructions comprendront au maximum deux niveaux totalement ou partiellement hors sol, plus un comble.

Les niveaux complètement enterrés (caves...) ne sont pas réglementés.

Pour les constructions ayant des toitures-terrasses, telles que celles admises à l'article UC11, la hauteur maximale hors sol est fixée à 6 mètres.

Les constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant.

Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'identique est admise.

Il n'est pas fixé de prescription particulière pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur maximale des stations radioélectriques et radiophoniques est fixée à 12 mètres.

ARTICLE UC 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.

Il n'est pas fixé de prescription particulière pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour toute construction les bardages métalliques ondulés et l'usage de la tôle galvanisée sont interdits.

Pour les constructions à structure en bois, l'usage de madriers ronds est interdit. Le croisement des madriers aux extrémités de la construction ne doit pas être saillant.

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 enduits doivent être traités dans le ton des façades d'habitations existantes.

2) Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toitures doit être au minimum de 35°.
Le matériau de couverture des constructions devra présenter l'aspect et la forme soit de la tuile soit de l'ardoise. Les toitures en tôle ondulée ou autre forme ondulée similaire sont interdites.

Ne sont autorisées que les couvertures dont la couleur se rapproche de celle de la tuile rouge, de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Pour les vérandas, l'usage de matériaux translucides est admis.

La toiture pourra accueillir des panneaux solaires. Dans le cas de constructions neuves, les panneaux solaires devront constituer tout ou partie de la toiture.

Les toitures terrasses sont admises uniquement dans les cas suivants :

- toiture terrasse accessible depuis une autre partie de bâtiment et servant de terrasse à celui-ci ;
- toiture terrasse directement accessible depuis le terrain naturel, et servant de ce fait de terrasse ;
- constructions en terrasses successives nécessitées par la pente naturelle du terrain.

3) Clôtures :

Les clôtures devront être sobres et ne pas comporter d'éléments ou d'ornements fantaisistes et incompatibles avec la tradition locale.
L'alignement doit être matérialisé par une clôture constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre, surmonté ou non d'une barrière en bois ou aspect fer forgé, et doublé ou non d'une haie vive.
- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,50 mètres.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute création de nouveaux logements, il est demandé une place de stationnement par logement.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère péricentral d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre discontinu.

La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à un type d'architecture de transition entre l'habitat dense et resserré du centre du village actuel et le milieu non urbanisé.

Cette zone comprend un secteur UDa correspondant aux zones bâties nécessitant un assainissement individuel des eaux usées.

UD

ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone et dans chaque secteur :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, exceptées celles nécessaires aux activités viticoles ou vitiicoles ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les silos agricoles destinés à un stockage collectif.

ARTICLE UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Dans l'ensemble de la zone les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune inconvénience 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.

UD

ARTICLE UD 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.

1) Accès

Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces 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

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

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

- 6 mètres pour la desserte de quatre logements ;
- 8 mètres pour la desserte de plus de quatre logements.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 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 à la réglementation technique et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

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.

UD

2) Assainissement Eaux Usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément à la réglementation technique et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Secteur UDa : en l'absence de réseau public, les eaux usées doivent faire l'objet d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement individuel 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

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, conformément à la réglementation technique et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Secteur UDa : en l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

3) Autres réseaux

Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

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

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Secteur UDa : afin de permettre l'assainissement individuel des eaux usées sur une superficie suffisante, les îlots de propriété doivent avoir une superficie d'au moins 500 m².

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie publique ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

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

UD

Ces dispositions peuvent ne pas être respectées pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gêné.

Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise, dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gêné.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas les normes fixées ci-dessus, ces normes peuvent ne pas être respectées dans la mesure où le recul existant par rapport à la voie publique n'est pas diminué par l'extension, et dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gêné.

ARTICLE UD 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 installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- la reconstruction à l'implantation initiale après sinistre ;
- l'extension des constructions existantes, lorsqu'elle ne réduit pas l'espace existant entre la construction initiale et la limite séparative.

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

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

La surface bâtie au sol ne pourra excéder 75% de la surface de l'îlot de propriété.

Secteur UDa : l'emprise au sol maximale est fixée à 30% de la superficie de l'îlot de propriété.

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

UD

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions comprendront au maximum deux niveaux totalement ou partiellement hors sol, plus un comble.

Les bâtiments à usage exclusif d'activité sont limités :

- soit à un niveau d'une hauteur maximale de huit mètres plus un comble ;
- soit à deux niveaux totalement ou partiellement hors sol, plus un comble. La hauteur de chaque niveau ne pourra dépasser quatre mètres.

Les niveaux complètement enterrés (caves...) ne sont pas réglementés.

Pour les constructions ayant des toitures-terrasses, telles que celles admises à l'article UD 11, la hauteur maximale hors sol est fixée à 12 mètres.

La hauteur maximale des stations radioélectriques et radiophoniques est fixée à 12 mètres.

Les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant.

Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'identique est admise.

Il n'est pas fixé de prescription particulière pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 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.

Il n'est pas fixé de prescription particulière pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour toute construction les bardages métalliques ondulés et l'usage de la tôle galvanisée sont interdits.

Pour les constructions à structure en bois, l'usage de madriers ronds est interdit. Le croisement des madriers aux extrémités de la construction ne doit pas être saillant.

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 enduits doivent être traités dans le ton des façades d'habitations existantes.

UD

2) Toitures

Le matériau de couverture des constructions devra présenter l'aspect et la forme soit de la tuile soit de l'ardoise. Les toitures en tôle ondulée ou autre forme ondulée similaire sont interdites.

Ne sont autorisées que les couvertures dont la couleur se rapproche de celle de la tuile rouge, de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Pour les vérandas, l'usage de matériaux translucides est admis.

La toiture pourra accueillir des panneaux solaires. Dans le cas de constructions neuves, les panneaux solaires devront constituer tout ou partie de la toiture.

Les toitures terrasses sont admises uniquement dans les cas suivants :

- toiture terrasse accessible depuis une autre partie de bâtiment et servant de terrasse à celui-ci ;
- toiture terrasse directement accessible depuis le terrain naturel, et servant de ce fait de terrasse ;
- constructions en terrasses successives nécessitées par la pente naturelle du terrain.

3) Clôtures

Les clôtures édifiées en limite des voies publiques ou assimilées seront constituées :

- soit de murs pleins ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre, surmonté ou non d'une barrière en bois ou aspect fer forgé, et doublé ou non d'une haie vive.

En tout état de cause, elles devront être sobres et ne pas comporter d'éléments ou d'ornements fantaisistes et incompatibles avec la tradition locale.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. 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 UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

Dans le cas de lotissement ou de groupements de constructions portant sur une superficie de terrain supérieure à 5000 m², 5% de la superficie du terrain devront être traités en espace vert d'accompagnement.

UD

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,75.

Secteur UDa : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

Caractère de la zone :

La zone AU2 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 AU2-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes 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 AU2-2 : 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 AU2-3 à AU2-5

Non réglementés.

AU2

ARTICLE AU2.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie publique ;
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

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

ARTICLE AU2.7 : 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 installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLES AU2.8 à AU2.14

Non réglementés.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A est une zone de protection des richesses naturelles : terres agricoles, viticoles, jardins, etc...

Cette zone fait l'objet d'une protection rigoureuse en tant qu'outil de travail agricole et viticole contre les modes d'occupation des sols non liés à l'agriculture ou à sa diversification.

La zone comporte deux secteurs : Aa et Ah.

Le secteur Aa correspondant à la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée Champagne.

Le secteur Ah admet des constructions à usage d'habitations nécessaires à l'activité agricole.

A

ARTICLE A1 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, installations ou ouvrage de toute nature qui ne sont pas nécessaires ;
 - aux exploitations agricoles ;
 - aux besoins et fonctionnement des services publics, ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles nécessaires à l'activité agricole ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées, ou de récupération des eaux de sources ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;

Dans le secteur Ah, sont interdits :

- les constructions, installations ou ouvrages de toute nature qui ne sont pas nécessaires ;
 - aux exploitations agricoles ;
 - les constructions liées à l'agrotourisme dans le cadre de la diversification des activités agricoles ;
 - aux besoins et fonctionnement des services publics, ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif ;
- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas accompagnées de bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles nécessaires à une exploitation agricole ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées, ou à la récupération des eaux de sources ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;

Dans le secteur Aa sont interdites toute construction sans rapport avec l'un des domaines suivants :

- les loges viticoles ;
- la reconstruction après sinistre, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes ;

A

-les travaux divers, ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou présentant un caractère d'intérêt général, ou bien nécessaires à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune, ou à la récupération des eaux de sources ;

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

- qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ;
- qu'elles n'entraînent aucune inconvénient 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 exhaussements et affouillements définis aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont destinés à l'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales, ou à la récupération des eaux de sources.

Les constructions ne sont admises que si elles sont nécessaires :

- à l'exploitation agricole ;
- au fonctionnement des services publics, ou présentant un intérêt collectif ;
- 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...

Secteur Ah :

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 seule et 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.

La construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agrotouristiques complémentaires à l'exploitation agricole sont admis s'ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la compose.

A

Secteur Aa :

Les seules constructions admises doivent être utilisées pour les activités suivantes :

- les loges viticoles ;
- la reconstruction après sinistre, l'aménagement des constructions existantes ;
- les travaux divers, ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou présentant un caractère d'intérêt général, ou bien nécessaires à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune, ou à la récupération des eaux de sources.

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.

Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

ARTICLE A 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. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable mais qui ne peuvent être desservies par le réseau existant, ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder.

A

2) Assainissement

La construction ou l'installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou, à défaut, être pourvue d'un système réglementaire d'assainissement individuel, conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

ARTICLE A 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées en retrait par rapport aux voies.

Ce retrait sera mesuré à partir de l'axe des voies et devra être au moins égal à :

- 10 mètres de l'axe des voies communales, chemins ruraux, chemins d'exploitation ;
- 15 mètres de l'axe de la voirie départementale.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées et chemin ruraux, ceux-ci étant alors assimilés aux voies communales.

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ces normes peuvent ne pas être respectées.

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

Toute construction ou installation dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 2,5 mètres peut être implantée soit en limite de propriété soit avec un recul minimum d'un mètre.

Pour toute construction ou installation dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 2,5 mètres, 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 4 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les installations mineures d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions non contiguës construits sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance minimale de 6 mètres.

Secteur Ah : Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, construits sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance minimale de 3 mètres.

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

ARTICLE A 9 : **EMPRISE AU SOL**
Non réglementé.

Secteur Aa : l'emprise des loges viticoles est limitée à 10 m².

ARTICLE A 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée des bâtiments est de 10 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de prescription particulière pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur maximale des stations radioélectriques et radiophoniques est fixée à 12 mètres.

Secteur Aa : En plus des règles précédemment citées, la hauteur des loges viticoles est limitée à 2,50 mètres à l'égout des toits.

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 ou installations 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.

Il n'est pas fixé de prescription particulière pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

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 bardages métalliques doivent être teintés dans la masse ou peints.
Pour les constructions à structure en bois, l'usage de madriers ronds est interdit. Le croisement des madriers aux extrémités de la construction ne doit pas être saillant.

Les constructions doivent présenter une coloration neutre ou sombre avec des peintures mates ou satinées.

2) Toitures :

Les constructions doivent présenter une toiture à deux pentes.

Les toitures en tôle ondulée ou autre forme ondulée similaire sont interdites.

Ne sont autorisées que les couvertures dont la couleur se rapproche de celle de la tuile rouge, de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

La toiture pourra accueillir des panneaux solaires. Dans le cas de constructions neuves, les panneaux solaires devront constituer tout ou partie de la toiture.

ARTICLE A 12: STATIONNEMENT

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

Secteur Ah :

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les terrains boisés figurés aux documents graphiques en tant qu'espaces boisés à conserver sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et R130-1 à R130-14 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article 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 de protection de la nature et des sites.

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction nouvelle à l'exception :
 - des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou présentant un caractère d'intérêt général ;
 - des constructions d'infrastructures publiques ou d'équipement publics compatibles avec le caractère de la zone ;
 - des constructions ouvrages et installations nécessaires au captage des eaux destinées à l'alimentation du réseau d'eau potable ;
 - de la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre ;
 - de l'entretien et l'aménagement des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol ;
- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les constructions nouvelles ne sont admises lorsqu'elles concernent l'un des éléments suivants :

- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou présentant un caractère d'intérêt général ;
- les constructions d'infrastructures publiques ou d'équipement publics compatibles avec le caractère de la zone ;
- les constructions ouvrages et installations nécessaires au captage des eaux destinées à l'alimentation du réseau d'eau potable ;
- la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre ;
- l'entretien et l'aménagement des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol ;

Les exhaussements et affouillements définis aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont destinés à l'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales.

N

ARTICLE N 3 **ACCES ET VOIRIE**
Non réglementé.

ARTICLE N 4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**
Non réglementé.

ARTICLE N 5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**
Non réglementé.

ARTICLE N 6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**
Les constructions ou installations doivent être implantées en retrait par rapport aux voies.
Ce retrait sera mesuré à partir de l'axe des voies et devra être au moins égal à :
- 7 mètres de l'axe des voies communales ;
- 15 mètres de l'axe de la voirie départementale.
Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées et chemin ruraux, ceux-ci étant alors assimilés aux voies communales.

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ces normes peuvent ne pas être respectées.

ARTICLE N 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
Application du Règlement National d'Urbanisme, article R.111-18 du Code de l'urbanisme :
« 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. »
Cette règle peut ne pas être respectée pour :
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- la reconstruction à l'identique et à l'implantation initiale.

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

Application du Règlement National d'Urbanisme, article R.111-16 du Code de l'urbanisme :

« Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire. »

Cette règle ne s'impose pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou en cas de reconstruction à l'identique et à l'implantation initiale.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

En cas d'aménagement de l'existant, l'emprise au sol ne peut être augmentée sauf pour les constructions suivantes :

- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions d'infrastructures publiques ou d'équipement publics compatibles avec le caractère de la zone ;
- les constructions ouvrages et installations nécessaires au captage des eaux destinées à l'alimentation du réseau d'eau potable.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale admise pour les constructions est de 10 mètres.

Pour les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques, la hauteur maximale admise est de 12 mètres.

En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la hauteur maximale admise est celle de la construction d'origine.

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.

Il n'est pas fixé de prescription particulière pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

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 bardages métalliques doivent être teintés dans la masse ou peints.

Pour les constructions à structure en bois, l'usage de madriers ronds est interdit. Le croisement des madriers aux extrémités de la construction ne doit pas être saillant.

2) Toitures :

Les constructions doivent présenter une toiture à deux pentes.

Les toitures en tôle ondulée ou autre forme ondulée similaire sont interdites.

Ne sont autorisées que les couvertures dont la couleur se rapproche de celle de la tuile rouge, de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

La toiture pourra accueillir des panneaux solaires. Dans le cas de constructions neuves, les panneaux solaires devront constituer tout ou partie de la toiture.

ARTICLE N12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.