



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

S.C.P. ROUALET-HERRMANN
8, Bd de Lattre de Tassigny - BP31
51160 AY
Tél. : 03.26.55.43.10 – Fax : 03.26.55.74.16
Courriel : contact@roualet-herrmann.fr

COMMUNE DE MUTIGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du 28 septembre 2015
approuvant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.
À MUTIGNY, le :

La Maire : Marie-Claude RÉMY

Modification Simplifiée

Approuvée le :

28 septembre 2015



RÈGLEMENT D'URBANISME

T I T R E I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 MUTIGNY.

II – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À 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 celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) 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 m² 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 cinq secteurs spécifiques : Ua, Ub, Uc, Um et Us.
2. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle AU. Elles sont présentées au Titre III du présent règlement et comprennent un secteur AUt.
3. Les zones agricoles sont représentées sur les documents graphiques par le sigle A. Elles sont présentées au Titre IV du présent règlement.

4. Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N, elles sont regroupées au Titre V du présent règlement et comprennent deux secteurs : Na et Nt.

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 À LA ZONE U

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre continu. La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à la reproduction des caractéristiques actuelles du centre du village.

Elle comprend 5 secteurs :

Ua : correspond à la partie la plus ancienne du village.

Ub : en périphérie ouest de l'ancien village, les constructions y sont moins denses. L'emprise au sol et le coefficient d'occupation des sols de ce secteur sont fixés pour maintenir une densité des constructions semblable à l'existant.

Uc : en périphérie est de l'ancien village, l'emprise au sol et le coefficient d'occupation des sols sont fixés pour maintenir une densité des constructions semblable à celle existante. D'autre part, la hauteur des constructions est plus limitée que pour les précédents secteurs afin de privilégier l'insertion des constructions dans le site et préserver l'aspect du village perçu depuis la vallée de la Marne.

Us : les règles d'emprise au sol, hauteur des constructions et coefficient des sols sont identiques au précédent secteur toujours pour obtenir une bonne insertion des constructions dans le site. De plus, dans ce secteur, la nature du sol ne permet pas les sous-sols enterrés.

Um : ce secteur correspond au site de la ferme de Montflambert. Pour préserver le caractère des lieux, un coefficient d'occupation des sols plus contraignant a été fixé pour limiter le nombre et l'importance des constructions. La hauteur des constructions et l'emprise au sol sont réglementées comme dans les autres secteurs.

U

ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées soumises à autorisation ;
- 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 installations radioélectriques et radiotéléphoniques de plus de 12 mètres de hauteur ;
- les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains d'accueil de plusieurs habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts à l'air libre de produits d'amendement ou d'engrais agricoles en dehors des périodes habituelles d'utilisation pour les travaux agricoles ;
- le comblement des fosses et mares répertoriées sur les plans de zonage ;
- en secteur Us : les niveaux de construction enterrés sous le niveau du terrain naturel.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les affouillements et exhaussements prévus aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs des eaux usées ou pluviales.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Les travaux liés à l'hydraulique sont admis pour l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune.

Avant la réalisation d'une construction, le constructeur devra s'assurer de la capacité du sol à recevoir cette construction et mettre en œuvre toute mesure technique permettant de garantir la stabilité de celle-ci.

La création, l'extension ou l'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration 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 ;

U

- 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 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.

En secteur Us : les constructions ne doivent pas avoir de niveaux enterrés sous le niveau du terrain naturel.

Pour garantir la stabilité des constructions, les mouvements de sol étant essentiellement de nature géotechnique, les constructions devront faire l'objet de remblais de qualité avec une compaction suffisante pour éviter des tassements différentiels et des systèmes d'aménagements hydrauliques ou de drainage pour limiter les éventuels phénomènes de retrait-gonflement des argiles entre périodes sèches et périodes humides.

ARTICLE U 3 ACCÈS 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.

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

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

U

ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Le branchement devra être conforme à l'article L33 du Code de la Santé Publique.

Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales quand il existe, ou seront amenées sur la voirie quand il n'existe pas de réseau public.

Il est préconisé un stockage des eaux pluviales en vue de l'utilisation des eaux de pluie pour l'arrosage et autres usages, avec rejet du trop-plein dans le réseau public.

3) 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 CARACTÉRISTIQUES 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 4 mètres.

Secteurs Um et Us : les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 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.

U

Pour l'ensemble de la zone, ces normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes, dans le prolongement de l'existant et 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 SÉPARATIVES

Les constructions devront être réalisées soit en limites séparatives soit à une distance minimale de 3 mètres de celles-ci.

Pour l'ensemble de la zone, ces normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes, dans le prolongement de l'existant et 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 MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ua : non réglementé.

Secteurs Ub, Uc, Us, et Um : l'emprise aux sols des constructions ne devra pas dépasser 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE U 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Ua et Ub : la hauteur des bâtiments, mesurée depuis le terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Dans les secteurs Um et Us : la hauteur des bâtiments, mesurée depuis le terrain naturel, ne pourra excéder 5 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

U

Dans le secteur Uc : la hauteur des bâtiments, mesurée depuis le terrain naturel, ne pourra excéder 5 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. Pour la création de logements collectifs, la hauteur des bâtiments, mesurée depuis le terrain naturel, ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone U, les constructions annexes aux constructions à usage d'habitation, implantées en limites séparatives ne devront pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

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 EXTÉRIEUR

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

Les constructions 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 sont interdits.

Les couleurs des bâtiments devront s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

2) Façades :

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

Les ouvertures des façades sur rue des constructions nouvelles doivent présenter un élément d'ornement en brique, pierre ou bois, rappelant le style des anciennes constructions champenoises.

Des éléments d'ornement de ce type doivent également être réalisés dans le cas de changement d'affectation des constructions ou à l'occasion de modification de façades.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

U

3) Toitures :

Pour les habitations : la couverture des toits doit être réalisée en ardoises ou en tuiles. Les couleurs des tuiles doivent s'harmoniser avec les toitures environnantes, de préférence en teinte marron.

Pour les autres constructions, les couvertures en bac-acier sont admises en utilisant les mêmes teintes que les couvertures des maisons d'habitations.

Les toitures à une pente unique sont admises à condition que les constructions qu'elles couvrent ne dépassent pas 5 mètres au faîtage.

4) Clôtures :

Les clôtures séparant du domaine public seront constituées d'un muret surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT

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

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

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

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes qui ne sont pas touchées par une construction nouvelle doivent être 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.

Autour des bâtiments à usage de locaux professionnels, activités artisanales ou agricoles, il doit être planté des arbres de hautes tiges pour masquer les faces de la construction quand celles-ci ne comportent pas d'accès pour les véhicules.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La réalisation de la zone ainsi que son équipement peuvent être réalisés en plusieurs phases.

Dans ce cas les constructions autorisées à la suite de la réalisation d'une phase ne doivent pas compromettre le développement du restant de la zone.

À terme, cette zone devant être urbanisée, le règlement applicable reprend les principes retenus pour les secteurs périphériques de la zone U.

Le secteur AUt permet des règles plus souples pour les constructions destinées à l'implantation d'activités touristiques, hôtelières et de restauration.

AU

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées soumises à autorisation ;
- 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 installations radioélectriques et radiotéléphoniques de plus de 12 mètres de hauteur ;
- les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains d'accueil de plusieurs habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts à l'air libre de produits d'amendement ou d'engrais agricoles en dehors des périodes habituelles d'utilisation pour les travaux agricoles.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les constructions doivent faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Pour garantir la stabilité des constructions, les mouvements de sol étant essentiellement de nature géotechnique, les constructions devront faire l'objet de remblais de qualité avec une compaction suffisante pour éviter des tassements différentiels et des systèmes d'aménagements hydrauliques ou de drainage pour limiter les éventuels phénomènes de retrait-gonflement des argiles entre périodes sèches et périodes humides.

Les affouillements et exhaussements prévus aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs des eaux usées ou pluviales.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Avant la réalisation d'une construction, le constructeur devra s'assurer de la capacité du sol à recevoir cette construction et mettre en œuvre toute mesure technique permettant de garantir la stabilité de celle-ci.

AU

Les aménagements d'installations classées existantes sont admis s'ils ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.

Les travaux liés à l'hydraulique sont admis pour l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration 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.

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou à l'usage professionnel, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

ARTICLE AU 3 ACCÈS 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.

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

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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.

AU

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

ARTICLE AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Le branchement devra être conforme à l'article L33 du Code de la Santé Publique.

Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales quand il existe, ou seront amenées sur la voirie quand il n'existe pas de réseau public.

Il est préconisé un stockage des eaux pluviales en vue de l'utilisation des eaux de pluie pour l'arrosage et autres usages, avec rejet du trop-plein dans le réseau public.

3) 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 AU 5 CARACTÉRISTIQUES 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 4 mètres.

AU

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 SÉPARATIVES

Les constructions devront être réalisées soit en limites séparatives soit à une distance minimale de 3 mètres de celles-ci.
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 MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise aux sols des constructions ne devra pas dépasser 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le terrain naturel, ne pourra excéder 5 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.
Les constructions annexes aux constructions à usage d'habitation, implantées en limites séparatives ne devront pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur maximale de 12 mètres est fixée pour les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes ainsi qu'aux antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

Secteur AUt :

Dans les terrains présentant une forte pente et de manière à rattraper cette pente par l'aménagement des niveaux, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser :

- 14 mètres par rapport au point le plus haut du sol naturel ;
- 17 mètres par rapport au point le plus bas du sol naturel.

De plus les constructions ne devront pas comporter plus de quatre niveaux hors sol.

AU

ARTICLE AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

L'imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.

1) Revêtements

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

Les bardages métalliques sont interdits.

Les couleurs des bâtiments devront s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes avec le milieu environnant ne sont pas admis.

2) Façades :

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

Les ouvertures des façades sur rue des constructions nouvelles doivent présenter un élément d'ornement en brique, pierre ou bois, rappelant le style des anciennes constructions champenoises.

Des éléments d'ornement de ce type doivent également être réalisés dans le cas de changement d'affectation des constructions ou à l'occasion de modification de façades.

Les couleurs des façades devront de s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

Secteur AUt :

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

Les façades des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site naturel et son environnement notamment par le choix des couleurs et de matériaux.

3) Toitures :

Pour les habitations : la couverture des toits doit être réalisée en ardoises ou en tuiles. Les couleurs des tuiles doivent s'harmoniser avec les toitures environnantes, de préférence en teinte marron.

AU

Pour les autres constructions, les couvertures en bac-acier sont admises en utilisant les mêmes teintes que les couvertures des maisons d'habitations.

Les toitures à une pente unique sont admises à condition que les constructions qu'elles couvrent ne dépassent pas 5 mètres au faîtage.

Secteur AUt : Les toitures-terrasses sont admises.

4) Clôtures :

Les clôtures séparant du domaine public seront constituées d'un muret surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement en plus du stationnement réalisé à l'intérieur des constructions.

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

Secteur AUt :

Pour les structures hôtelières et de restauration, il est exigé au minimum :

- une place de stationnement par chambre ;
- une place pour deux membres du personnel ;
- une place de stationnement par tranche de 20 m² de salle de restauration ;

Les superficies des aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées à plus de 50 %.

Des arbres doivent être plantés sur les aires de stationnement à raison d'un minimum d'un arbre pour six places de stationnement.

Des bornes électriques de chargement pour les véhicules automobiles doivent être prévues à raison d'une borne pour 100 emplacements, avec un minimum d'une borne par établissement.

ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes qui ne sont pas touchées par une construction nouvelle doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

AU

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

Autour des bâtiments à usage de locaux professionnels, activités artisanales ou agricoles, des arbres de hautes tiges seront plantés pour masquer les faces de la construction quand celles-ci ne comportent pas d'accès pour les véhicules.

Secteur AUt : en plus des règles précédemment décrites, les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à raison d'un minimum d'un arbre pour six places de stationnement

AU

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dans laquelle les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les équipements publics sont autorisés.

A

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

- les 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 installations radioélectriques et radiotéléphoniques de plus de 12 mètres de hauteur ;
- les constructions de toute nature qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux besoins des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif ;
- les installations classées qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles ;
- 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 ;
- les carrières.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Avant la réalisation d'une construction, le constructeur devra s'assurer de la capacité du sol à recevoir cette construction et mettre en œuvre toute mesure technique permettant de garantir la stabilité de celle-ci.

Les constructions à usage d'habitation sont admises si elles accompagnent des bâtiments d'activité d'une exploitation agricole.

Les affouillements et exhaussements prévus aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs des eaux usées ou pluviales.

Les constructions sont admises si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.

Elles sont également admises lorsqu'elles présentent un intérêt collectif pour la commune notamment les équipements communaux ou intercommunaux tels les châteaux d'eau, station de pompage, station d'épuration, les équipements et installations sportives et leurs vestiaires...

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole.

A

Les installations à usage agricole classées pour la protection de l'environnement précitées 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 ACCÈS 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 RÉSEAUX

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être alimentée en eau par branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable.

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

Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales quand il existe, ou seront amenées sur la voirie quand il n'existe pas de réseau public.

Il est préconisé un stockage des eaux pluviales en vue de l'utilisation des eaux de pluie pour l'arrosage et autres usages, avec rejet du trop-plein dans le réseau public lorsqu'il existe.

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

A

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 7 mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou privées, des chemins ruraux ou sentes rurales.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions de 7 mètres à l'égout des toits et de 12 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

A

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 sont interdits.

Les couleurs des bâtiments devront s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

3) Toitures :

La couverture des toits doit être réalisée en ardoises ou en tuiles ou en bac-acier utilisant les mêmes teintes que les tuiles ou ardoises.

Pour les habitations : la couverture des toits doit être réalisée en ardoises ou en tuiles. Les couleurs des tuiles doivent s'harmoniser avec les toitures environnantes, de préférence en teinte marron.

Les toitures à une pente unique sont admises à condition que les constructions qu'elles couvrent ne dépassent pas 5 mètres au faîtage.

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.

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

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

A

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À 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 ainsi que la zone d'appellation Champagne de la commune.

Pour la protection du site formé par une partie du vignoble dans laquelle des circuits touristiques piétonniers sont balisés ou en voie de l'être, un secteur Nt est créé.

Dans ce secteur, il est interdit de laisser des dépôts de produits d'amendement ou d'engrais pour l'exploitation agricole en dehors des périodes habituelles d'utilisation de ces produits pour les travaux agricoles.

Un secteur Na très limité admet les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions destinées aux activités de loisirs individuelles ou collectives, ou encore les bâtiments de stockage de produits nécessaires à l'activité commerciale.

N

ARTICLE N 1 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 :

- les extensions des constructions existantes sauf celles nécessaires à la mise aux normes minimales de confort ;
- la reconstruction des constructions existantes suite à un sinistre résultant d'un mouvement de terrain ;
- les installations et travaux divers prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme à l'exception des affouillements et exhaussements nécessaires à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- les installations radioélectriques et radiotéléphoniques de plus de 12 mètres de hauteur ;
- les clôtures autres que celles à usage agricole ;
- les constructions nouvelles qui ne sont pas à destination des occupations ou utilisations prévues à l'article N2 ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation même si elles sont liées aux exploitations agricoles, à l'exception du secteur Na ;
- les lotissements ;
- les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les caravanes isolées ;
- les carrières.

Secteur Nt : en plus des interdictions précédentes, sont interdits les dépôts à l'air libre de produits d'amendement ou d'engrais agricoles en dehors des périodes habituelles d'utilisation pour les travaux agricoles.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

Les installations et travaux divers qui ne sont pas interdits sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

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

Avant la réalisation d'une construction, le constructeur devra s'assurer de la capacité du sol à recevoir cette construction et mettre en œuvre toute mesure technique permettant de garantir la stabilité de celle-ci.

N

Les constructions nouvelles sont admises à condition qu'elles correspondent à l'une des occupations ou utilisations désignées ci-dessous :

- l'entretien, l'aménagement, l'extension des constructions existantes ;
- la reconstruction des constructions après sinistre sauf si celui-ci résulte d'un mouvement de terrain ;
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment des services de l'Office National des Forêts ;
- les installations et ouvrages techniques nécessaires à l'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales ;
- les affouillements et exhaussements nécessaires à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- les installations et ouvrages communaux ou intercommunaux destinés à l'accueil touristique ou aux loisirs ;
- les équipements communaux ou intercommunaux tels notamment les châteaux d'eau, station de pompage, station d'épuration, terrain de sport et leurs vestiaires, constructions destinées à abriter le matériel communal...
- les installations et ouvrages d'exploitation d'hydrocarbures dans le cadre des dispositions du permis de recherche d'hydrocarbures dit « de Sainte-Ménéhould ».

Secteur Na :

En plus des occupations et utilisations précédemment citées, sont également admises les constructions qui répondent aux besoins suivants :

- les besoins des exploitations agricoles ;
- le stockage ou le dépôt de produits nécessaires à une activité commerciale, sans création de surface de vente et à condition que les produits ne soient pas susceptibles de créer une pollution du milieu naturel ;
- les activités de loisirs à l'exception des activités de sports motorisés ou générant des nuisances sonores importantes ;
- les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles accompagnent des bâtiments d'activité cités précédemment.

ARTICLE N 3 ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales quand il existe, ou seront amenées sur la voirie quand il n'existe pas de réseau public.

Il est préconisé un stockage des eaux pluviales en vue de l'utilisation des eaux de pluie pour l'arrosage et autres usages, avec rejet du trop-plein dans le réseau public lorsqu'il existe.

N

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Application du Règlement National d'Urbanisme, article R.111-18 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points. »

Cette règle peut ne pas être respectée pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Secteur Na : Les constructions à usage d'habitation devront être implantées soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Application du Règlement National d'Urbanisme, article R.111-19 du Code de l'urbanisme :

« À 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.

Secteur Na : Les constructions a usage d'habitation devront être réalisées soit en limites séparatives soit à une distance minimale de 3 mètres de celles-ci.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

N

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres au faîtage.

Secteur Na : la hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée depuis le terrain naturel, ne pourra excéder 5 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Secteur Na : Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :

1) Revêtements

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

Les bardages métalliques sont interdits.

Les couleurs des bâtiments devront s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

2) Façades :

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

Les ouvertures des façades sur rue des constructions nouvelles doivent présenter un élément d'ornement en brique, pierre ou bois, rappelant le style des anciennes constructions champenoises.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

3) Toitures :

La couverture des toits doit être réalisée en ardoises ou en tuiles. Les couleurs des tuiles doivent s'harmoniser avec les toitures environnantes, de préférence en teinte marron.

N

Les toitures à une pente unique sont admises à condition que les constructions qu'elles couvrent ne dépassent pas 5 mètres au faîtage.

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.

Secteur Na :

Pour les constructions à usage d'habitation et pour toute création de logement, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
Pour les logements financés par des prêts de l'État, une place de stationnement par logement est exigée.

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.

Secteur Na :

Les plantations existantes qui ne sont pas touchées par une construction nouvelle doivent être 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.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La superficie hors œuvres nette maximale par îlot de propriété est fixée à 180 m².

Secteur Na : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

N