

Commune d'Œuilly



**Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 14 janvier 2020
approuvant le projet de Plan Local
d'Urbanisme (PLU)**

**Cachet de la Mairie
Signature du Maire**

Exécutoire depuis le 6 mars 2020



Commune d'Œuilly
7 rue de la Libération
51480 ŒUILLY



OMNIS Conseil Public
9 / 11, Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	4
ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	4
ARTICLE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES	6
COUPES.....	8
DÉFRICHEMENT.....	8
ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	9
ARTICLE 6 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)	12
ARTICLE 7 – EMBLEMES RESERVÉS	12
ARTICLE 8 – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX OU PAYSAGERS À PRÉSERVER.....	13
ARTICLE 9 – LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP).....	13
ARTICLE 10 – ADAPTATIONS MINEURES.....	13
ARTICLE 11 – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN	13
ARTICLE 12 – RAPPEL DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	14
ARTICLE 13 – MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT.....	17
ARTICLE 14 – APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :	17
 TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE U	 18
U - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	18
U - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	18
U - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	21
U - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	21
U - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	24
U - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	27
U - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT	27
U - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	28
U - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	29
 TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER – ZONE AU	 31
AU - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	31
AU - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	31
AU - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	31
AU - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	31
AU - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	32
AU - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	32
AU - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT	32
AU - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	32
AU - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	32

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – ZONE A	33
A - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	33
A - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	33
A - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	35
A - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	35
A - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	38
A - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	39
A - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT	39
A - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	39
A - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	40
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES – ZONE N	42
N- PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	43
N- PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	43
N- PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	46
N- PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	46
N- PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	49
N- PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	50
N- PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT	50
N- PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	50
N - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	51
TITRE V - EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS	53
TITRE VIII - ANNEXES.....	54
RAPPELS DU CODE CIVIL	54
ENTRÉE DE VILLE	55
PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE.....	55
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	56
TITRE IX – DEFINITION	58

Les textes figurant dans les documents du PLU sont joints à titre d'information et dans leur version en vigueur à la date d'approbation du PLU par le Conseil Municipal.



Il incombe à chaque pétitionnaire de vérifier si les articles et lois ci-après cités ont fait l'objet depuis de modifications (cf. <http://www.legifrance.gouv.fr/>).

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Application territoriale du règlement : Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Domaine d'application du règlement : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations seront, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL***Autres réglementations applicables au territoire communal :***

S'appliquent indépendamment aux règles du PLU, les effets des différents codes et règlements cités :

- ▶ La réglementation parasismique ;
- ▶ La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- ▶ La législation et la réglementation sur la protection de la réception radiotélévisée ;
- ▶ La législation et la réglementation sur l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
- ▶ La législation et la réglementation sur la publicité, les enseignes et les préenseignes, notamment celles du règlement national de publicité et du règlement local de publicité le cas échéant ;
- ▶ Le règlement de voirie le cas échéant ;
- ▶ Les règles de sécurité du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) ;
- ▶ La législation et la réglementation relative à la prise en compte du bruit ;
- ▶ La législation et la réglementation relative au classement des infrastructures routières ;
- ▶ La législation et la réglementation relative aux zones de surveillance et de lutte contre les termites ;
- ▶ La législation et la réglementation relative aux zones soumises au risque d'exposition au plomb ;
- ▶ La réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ;
- ▶ La législation et la réglementation relative au risque inondation ;
- ▶ La législation et la réglementation relative au glissement de terrain (PPRGT approuvé)
- ▶ L'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans les abords des monuments historiques.

Il est important d'insister sur le fait que tout projet, même s'il se trouve autorisé dans le PLU, est soumis à d'autres réglementations **comme le PPR inondation ou le PPRN glissement de terrain.**

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 **ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme** ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique instaurées en application de législations particulières conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les règles applicables sur l'ensemble du territoire français formulées dans les articles du code de l'urbanisme : R 111-2, R 111-4, R. 111-25 R. 111-26 et R. 111-27 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. 111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Article R. 111-26 : « 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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

1) Les servitudes d'utilité publique

Créées en application de législations particulières, conformément aux articles L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes annexé au Plan Local d'Urbanisme. Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

2) Les clôtures

Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement.

En dehors de ce périmètre, et en l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2 g du code de l'urbanisme).

3) Les installations et travaux divers

À moins que le PLU ne l'interdise, la réalisation d'installations et travaux divers dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation :

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager (conformément à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme) :

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants (conformément à l'article R.421-23) :

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

4) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R.111-32 à R.111-35, R.111-47 à R.111-50, R. 421-19 et le R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, **doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :**

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article [R. 111-42](#) ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article [L. 325-1 du code du tourisme](#) ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, **doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :**

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

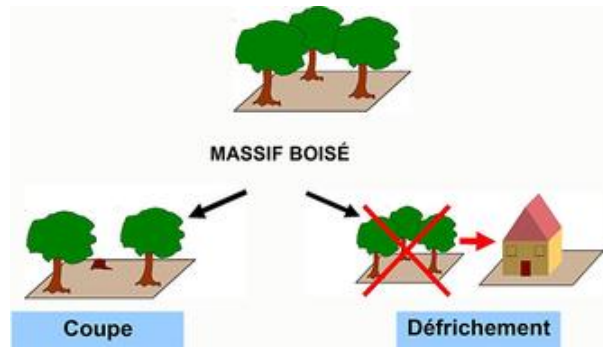
Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

5) Les habitations légères de loisirs (HLL)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R. 111-37 à R. 111-40 du Code de l'Urbanisme.

6) Les coupes et abattages d'arbres

Les coupes et défrichements



Récolte de bois : le terrain conserve son caractère boisé.

Destruction irréversible de l'état boisé : le terrain perd **définitivement** sa vocation forestière (maison, route, paddock...).

COUPES

Hors des espaces boisés classés (EBC), il n'y a pas d'autorisation à solliciter au titre du Code de l'urbanisme, sauf autres réglementations le prévoyant (sites inscrits, périmètre de captage d'eau potable, Code forestier (art L. 124-5 – autorisation pour les coupes prélevant plus de 50% du volume sur pied et sur une surface supérieure à 1 ha).

En espaces boisés classés (EBC) : régime déclaratif - déclaration préalable au titre du Code de l'urbanisme. Il existe quelques exceptions ne faisant l'objet d'aucune déclaration préalable :

- ▶ Les coupes d'arbres dangereux, chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et bois morts ;
- ▶ Les coupes qui rentrent dans le cadre d'une autorisation par catégories, définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre régional de la propriété forestière ;
- ▶ Toutes coupes ne faisant pas partie des catégories du régime déclaratif sus-cité.

DÉFRICHEMENT

En espaces boisés classés (EBC) : dossier irrecevable, rejet de plein droit au titre du Code forestier. Changement d'affectation du sol interdit au titre du Code de l'urbanisme.

Hors des espaces boisés classés (EBC) : régime d'autorisation préfectorale préalable - autorisation de défrichement de la compétence du préfet (DDT - service eau environnement).

S'applique la réglementation en vigueur suivant les articles L. 341-1 et L. 341-3 du Code forestier, ainsi que l'arrêté préfectoral réglementant les coupes de bois et les défrichements. L'arrêté préfectoral fixe pour les communes viticoles d'appellation d'origine contrôlée « Champagne » la règle suivante :

« Sur le territoire des communes ou parties de communes appartenant à la zone viticole d'appellation d'origine contrôlée « Champagne », tout défrichement de bois, quelle qu'en soit la surface, **à l'intérieur d'un massif forestier qui atteint ou dépasse la surface de 0,5 hectares**, nécessite d'obtenir une autorisation préalable selon les modalités prévues au livre III du Code forestier. »

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en quatre types de zones délimitées sur les documents graphiques du PLU. Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 151-17 du Code de l'Urbanisme. **Sur les documents graphiques précités figurent également** : les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

4.1. Les zones urbaines

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

Les zones urbaines sont délimitées aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de :

- ▶ La zone **UA** couvre le village (tissus urbains et continus) ;
- ▶ La zone **UB** couvre le reste du village et notamment les extensions contiguës ;
- ▶ La zone **UZ** couvre une zone réservée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services et de petites industries ;
- ▶ La zone **UZi** couvre une zone réservée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services et de petites industries soumis au risque inondation ;

4.2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (zone 1AU).

- Zone 1AU : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
- Zone 2AU : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone à urbaniser est délimitée aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de la zone **1AU** ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

4.3. Les zones agricoles

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

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones agricoles sont délimitées aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de :

- ▶ La zone **A** couvre la zone non équipée à vocation agricole ;
- ▶ La zone **Av** couvre la zone non équipée à vocation viticole ;
- ▶ La zone **Ai** couvre la zone non équipée à vocation agricole située dans le périmètre de la zone inondable par débordement de la Marne.

4.4. Les zones naturelles et forestières

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

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones naturelles et agricoles sont délimitées aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de :

- ▶ La zone **N** couvre la zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger ;
- ▶ La zone **Nc** couvre la zone non équipée, située dans le périmètre de la zone de protection rapprochée du captage ;
- ▶ La zone **Nci** couvre la zone non équipée, située dans le périmètre de la zone de protection rapprochée du captage soumis au risque inondation ;
- ▶ La zone **Ni** couvre la zone non équipée à vocation naturelle située dans le périmètre de la zone inondable par débordement de la Marne ;
- ▶ La zone **Nj** couvre une zone de jardin dans laquelle des annexes et extensions peuvent être autorisées ;
- ▶ La zone **Nh** couvre la zone équipée, constituant des bâtiments d'habitations isolées ;
- ▶ La zone **Nhi** couvre la zone équipée, constituant des bâtiments d'habitations isolées soumis au risque inondation ;
- ▶ La zone **NL** couvre la zone non équipée, liée à des installations et constructions liées aux équipements publics et aux activités de loisirs ;
- ▶ La zone **Nz** couvre la zone non équipée, réservée au stockage pour les activités artisanales, commerciales et de services, petites industries ;
- ▶ La zone **Nzi** couvre la zone non équipée, réservée au stockage pour les activités artisanales, commerciales et de services, petites industries soumises au risque inondation ;

ARTICLE 5 – LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES (STECAL)

La loi ALUR du 24 mars 2014 a renforcé l'encadrement réglementaire du recours aux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) en zones agricoles, naturelles ou forestières (A ou N) des plans locaux d'urbanisme. La loi LAAF du 13 octobre 2014 a, quant à elle, étendue le champ d'application du changement de destination des bâtiments agricoles en dehors des zones constructibles. La loi MACRON du 6 août 2015, a précisé que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les zones A et N.

Conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, la délimitation de secteurs de taille et de capacité limitées dans les zones A et N, peut permettre certaines constructions. Le STECAL prend la forme d'un sous-secteur constructible dans la zone agricole ou naturelle et forestière qui encadre des possibilités de constructions dans les limites définies par le présent article. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs délimités, sont soumis pour avis à la CDPENAF.

Plusieurs secteurs relèvent du régime des STECAL, ce sont les zones Nh et Nj.

ARTICLE 6 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, le code de l'urbanisme permet de « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. ». Le classement d'un espace boisé a pour effet :

- ▶ De soumettre à autorisation préalable certaines coupes ou abattage d'arbres ;
- ▶ D'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- ▶ D'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

À noter que le classement en EBC est incompatible avec la servitude liée aux lignes à haute tension (servitude I4 : transport d'électricité), en application de la circulaire ministérielle du 2 mars 1993. Par ailleurs, **le classement en EBC est inutile pour les propriétés boisées de surface supérieure à 4 ha** car il se superpose à l'arrêté préfectoral qui fixe les seuils d'autorisation de défrichement.

Deux espaces boisés classés (EBC) figurent sur le plan de zonage au niveau des entrées de ville sur la route nationale n°3.

ARTICLE 7 – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales, susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme. Les emplacements réservés constituent des emprises destinées à la réalisation des projets de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas le titre de propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement réservé. Il est prioritaire lors de la vente du bien qu'il envisage d'acquérir. Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de règlement.

Plusieurs emplacements réservés figurent sur le plan de zonage.

ARTICLE 8 – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX OU PAYSAGERS À PRÉSERVER

Conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le code de l'urbanisme permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres »

Ce repérage a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui ne serait soumise à aucun régime d'autorisation à **une demande d'autorisation préalable** (déclaration préalable ou permis de démolir).

Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le plan de règlement sous la forme d'éléments ponctuels par ailleurs identifiés dans le rapport de présentation et sous la forme de secteur soumis à des règles architecturales ou environnementales particulières.

Aucun élément architectural ou paysager n'est à préserver dans la commune en sus de la réglementation déjà en vigueur.

ARTICLE 9 – LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Les servitudes d'utilité publique s'appliquent de plein droit en sus des dispositions réglementaires du présent PLU (règlement, plans de zonage, orientations d'aménagement et de programmation).

ARTICLE 10 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme. Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 11 – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Les articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'urbanisme autorisent la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

Une liste des définitions diverses et sigles utilisés sont dressés en annexe du règlement.

ARTICLE 12 – RAPPEL DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le code de l'urbanisme précise que les règles édictées dans ce règlement peuvent être différentes, dans une même zone, et selon la destination du bâtiment. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. **Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**

Destinations prévues à l'article R 151-27	Sous-destination prévues à l'article R 151-28
❶ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
❷ Habitation	Logement
	Hébergement
❸ Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
❹ Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
❺ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Destination	Définition des sous-destinations
① Exploitation agricole et forestière	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
② Habitation	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
③ Commerce et activités de service	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l' article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destination	Définition des sous-destinations
<p>④ Équipement d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>
	<p>La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>
	<p>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>
	<p>La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>
	<p>La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>
	<p>La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
<p>⑤ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p>	<p>La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>
	<p>La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p>
	<p>La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p>
	<p>La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>

ARTICLE 13 – MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

Paragraphe concerné du règlement écrit	Domaine concerné
I. Paragraphe 1 et 2	Des occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions
I. Paragraphe 3	Des obligations en termes de mixité fonctionnelle et sociale
II. Paragraphe 1	Des obligations en termes de volumétrie et implantation des constructions
II. Paragraphe 2	Des obligations concernant l'aspect extérieur de la construction
II. Paragraphe 3	Du traitement des espaces extérieurs
II. Paragraphe 4	Des exigences en matière de stationnement
III. Paragraphe 1	Des obligations en matière de desserte par les voies et emprises publiques
III. Paragraphe 2	Des obligations en matière de desserte par les réseaux

Ces dispositions définissent une constructibilité maximale théorique et l'obligation de prise en compte du contexte environnant qui peut conduire à la réduction de la constructibilité maximale théorique. Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, **il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU** tels que les annexes et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 14 – APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard. Toutefois, pour tout type de constructions peuvent être autorisés des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non-conformes au règlement du PLU. Il en est de même pour des travaux permettant de mettre en place une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) sur les bâtiments existants.

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE U

Les zones urbaines sont délimitées aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de :

- ▶ La zone **UA** couvre le village (tissus urbains et continus) ;
- ▶ La zone **UB** couvre le reste du village et notamment les extensions contiguës ;
- ▶ La zone **UZ** couvre une zone réservée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services et de petites industries ;
- ▶ La zone **UZi** couvre une zone réservée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services et de petites industries soumis au risque inondation.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain (PPRNGT) approuvé le 1^{er} octobre 2014, s'agissant d'une servitude d'utilité publique, la réglementation s'applique indépendamment de celle du PLU. Par conséquent, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions du PPRNGT.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

U - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

U - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

2.1. Rappels

- 1. Les clôtures doivent disposer d'une déclaration préalable** conformément à la délibération de la commune. Ces mesures sont également valables pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Dans les secteurs inondables UZi, les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique.
- 2. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme**, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
- 3. Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
- 4. La réglementation thermique en vigueur impose de recourir à une énergie renouvelable** dans le secteur résidentiel. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves devra donc être prévue (exemple : chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, mise en place de capteurs solaires pour la production d'eau chaude sanitaire, raccordement à un réseau de chaleur, solaire photovoltaïque, chaudière à micro-cogénération à combustible liquide ou gazeux, ...).

2.2. Sont interdits dans toute la zone U :

- ▶ Les affouillements (consistent à creuser le sol) et exhaussements de sol (les rehaussements et les remblais de terrains) à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation ;
- ▶ Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés ;
- ▶ La création ou l'agrandissement de terrain de camping ;
- ▶ Les habitations légères de loisirs (HLL) visées par le Code de l'Urbanisme ;
- ▶ Les dépôts de toute nature à ciel ouvert (épaves, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés, ...) Cette règle ne s'applique pas pour le bois de chauffage et les dépôts provisoires (inférieur à 1 mois) ;
- ▶ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ▶ Les parcs d'attractions ;
- ▶ Les nouvelles activités industrielles qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- ▶ Les nouveaux bâtiments d'élevage (renfermant des animaux) et leurs annexes (salle de trait, stockage de déjections), autres que de l'élevage de type familial (=production est destinée à la seule consommation familiale). L'implantation de bâtiment agricole hormis pour le stockage de matériel à l'intérieur de la zone urbaine occasionnant régulièrement des périmètres de réciprocité entre les exploitants agricoles et les tiers. Ceux-ci devront s'implanter en zone agricole (A) ;

2.3. Sont interdits dans toute la zone UZi :

- ▶ Tous les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...).

2.4. Sont admises sous conditions, dans toute la zone U et ses secteurs associées, les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est autorisé.

- ▶ Toute construction nouvelle et toute extension (dans la limite des occupations du sol autorisées) ;
- ▶ Dans la zone **Uzi**, les constructions nouvelles ou d'extension de projets existants sont autorisées sous réserves de la prise en compte de la mise hors d'eau du 1^{er} plancher habitable ou fonctionnel.
- ▶ Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- ▶ Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle affectation des sols ou la nouvelle destination ne soit pas interdite par le paragraphe ci-dessus (2.2 et 2.3.), et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- ▶ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone,
- ▶ Les modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdits au paragraphe 2.2 et 2.3., à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances,
- ▶ Les garages, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant,
- ▶ Le garage collectif des caravanes **uniquement** sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur,
- ▶ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- ▶ L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises :

- ▶ Les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- ▶ Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le schéma départemental ;
- ▶ Les antennes ;
- ▶ Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables ;
- ▶ Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) ;
- ▶ Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.

U - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règles.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel jusqu'au faitage ou au sommet de l'acrotère. Dans le cas de terrains en pente, le point médian du terrain d'assiette de la construction servira de référence.

Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

1.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ou de commerce (zone UA et UB) est limitée à 10 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère

1.3. La hauteur des constructions à usage professionnel (zone UZ) est limitée à 12 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère

1.4. Dans le cas de terrains en pente, le point médian du terrain d'assiette de la construction servira de référence. La hauteur des constructions à usage d'habitation ou de commerce est limitée à 10 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère, à partir du point médian du terrain d'assiette de la construction.

1.5. Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- ▶ La hauteur des abris de jardin ne pouvant pas excéder 3 m en tout point,
- ▶ Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :**

- ▶ Aux voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
- ▶ Au nu de la façade de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie inférieur ou égal à 0.60 mètre ;
- ▶ En tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie est supérieur à 0.60 mètre ;
- ▶ En tout point de l'édification d'un mur ou d'un muret.

L'**alignement se mesure à partir** de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies.

2.2. Les constructions doivent être édifiées :***En zone UA :***

- ▶ **Soit** à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées.
- ▶ **Soit** dans le prolongement des façades des constructions riveraines.

En zone UB et UZ :

- ▶ **Soit** dans le prolongement des façades des constructions riveraines.
- ▶ **Soit** avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique ou privée.

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, il pourra être autorisé des implantations :

- ▶ **Soit** à l'alignement de la voie,
- ▶ **Soit** à l'identique de son implantation avant démolition.

2.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

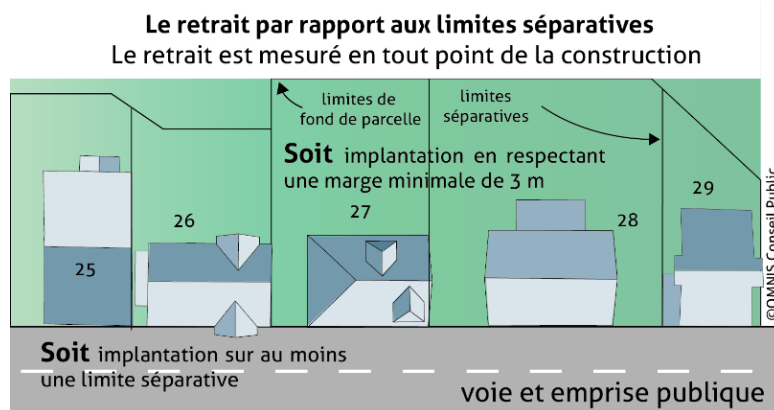
L'alignement peut être réalisé par un mur de clôture. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- ▶ Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- ▶ Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- ▶ Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.
- ▶ Pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les passages et cheminements réservés aux piétons n'étant pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives et de fond de parcelles :**

- ▶ Les bâtiments peuvent être implantés sur au moins une limite séparative.
- ▶ Ou observer une marge de recul au moins égale à **3 mètres**.

**3.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

- ▶ Pour les annexes et constructions de faible emprise au sol (inférieur à 20 m²)
- ▶ Pour les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes et sont réalisées sans diminution du recul existant entre la limite séparative et la construction existante ;
- ▶ En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées,
- ▶ Lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- ▶ Lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,
- ▶ Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- ▶ Lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées aux articles R. 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- ▶ Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- ▶ Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité,
- ▶ Ou pour des raisons de conception bioclimatique, notamment pour l'isolation extérieure des constructions.

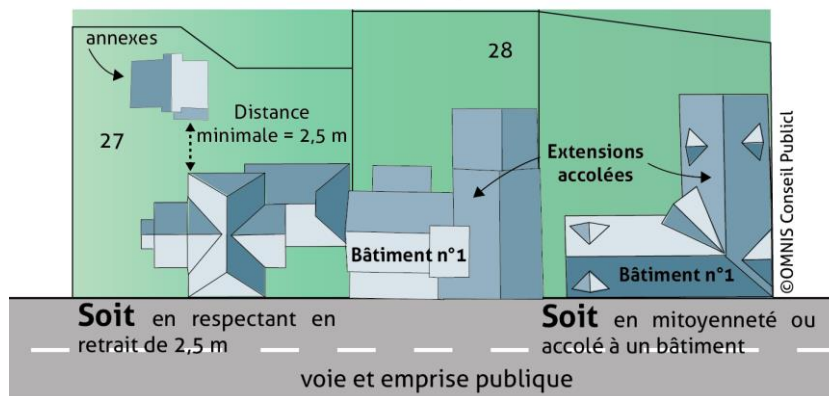
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

Les constructions devront être implantées :

- ▶ Soit accolé à un bâtiment,
- ▶ Soit en respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique Le retrait est mesuré en tout point de la construction



U - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le PLU ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

1.2. Réhabilitations / rénovations.

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence. Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

Des prescriptions particulières pourront être imposées :

- ▶ Maintien des pentes de toitures,
- ▶ Maintien des modénatures, chaînages d'angle, entourage des ouvertures, etc.

1.3. Extension des constructions - Garages et annexes.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

1.4. Toitures.

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

La pente des toitures, la hauteur des constructions et la direction des faitages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.

Seules les toitures terrasses accessibles sont autorisées et doivent s'inscrire dans le mouvement général des groupements anciens. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité.

1.5. Ouvertures - Menuiseries.

Les menuiseries seront de facture correspondante à l'époque et au type architectural de l'immeuble. Elles seront homogènes sur l'ensemble de la construction.

1.6. Murs / Revêtements extérieurs.

Les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. Le percement d'une porte de garage sera étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

Sont interdits :

- ▶ L'emploi de matériaux d'aspect ou de couleur formant contraste ou discordance avec l'environnement ou le paysage.
- ▶ Les volets roulants à caisson extérieur, **hormis en cas de réhabilitation ou de rénovation.**

1.8. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur

Les antennes paraboliques, Wi-Fi et coffrets de pompes à chaleur seront de couleur adaptée au support et intégrés dans leur environnement immédiat.

Sont interdits les paraboles et coffrets de pompe à chaleur en applique sur les façades sur rue sauf impossibilité technique justifiée.

1.9. Clôtures sur voie publique.

Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle.

Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction. Les clôtures seront d'un modèle simple, elles devront s'intégrer aux constructions voisines. Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. Si la clôture riveraine sur voies publiques à une hauteur différente du maximum autorisé dans le règlement du PLU, le projet pourra s'adapter aux clôtures voisines.

La hauteur des clôtures est règlementée comme suit :

- ▶ 2,5 m s'il s'agit d'une haie et d'un grillage
- ▶ **En zone UA**, 3 m s'il s'agit de murs pleins (ceux-ci ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours)
- ▶ **En zone UB et UZ**, 2,5 m s'il s'agit de murs pleins (ceux-ci ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours)

En zone **UZi**, les clôtures devront favoriser la transparence hydraulique.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra à minima être respectée.

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

U - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou végétalisation

A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles (hors aménagement d'une cour ou d'une allée) seront traitées **de préférence** en espace paysagé ou arboré. Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou seront remplacées.

U - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Conformément à l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme, le règlement ne peut pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière.

Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents. Par ailleurs, ce traitement devra être adapté à la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

Constructions à usage d'habitation :

En zone UA : 1 place de stationnement par habitation individuelle,

En zone UB : 2 places de stationnement par habitation individuelle et 1,5 place par logement collectif

Autres constructions : Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

Obligations minimales en matière de stationnement pour les deux roues motorisées pour les immeubles d'habitation et de bureaux (conformément à l'article L 151-30 CU)

Pour les constructions neuves (hors rénovation), les exigences minimales sont les suivantes :

- Pour les immeubles d'habitations collectives, 0,75 m² jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² (minimum du code de la construction et de l'habitat).
- Pour les immeubles de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher, ce qui correspond à 1 place de vélo pour 100 m² (1 place fait 1,5 m² soit 0,75 m x 2 m).

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

U - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, collecte des ordures ménagères, etc.

1.2. Règle générale.

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée accessible à la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenus par application de l'article 682 du code civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

Les caractéristiques des voies de dessertes et des accès doivent correspondre à l'affectation des sols ou à la destination des immeubles à desservir (nombre de logements, importance de la fréquentation...) et satisfaire aux règles minimales en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

1.3. Voirie.

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse de plus de 60 m doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie notamment) de manœuvrer aisément.

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour les voies nouvelles. Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes.

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables et aux personnes à mobilité réduite.

1.4. Accès.

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès, pour permettre une meilleure visibilité.

U - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

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.

- Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

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

- Eaux résiduaires professionnelles et industrielles :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux résiduaires industrielles et commerciales doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement après traitement approprié.

Il est rappelé que les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°C. Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières ou fossés.

- Eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront obligatoirement :

- Recueillies, infiltrées lentement ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards, ...) conformes aux réglementations en vigueur.
- Ou évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant.

Les équipements devront être compatibles avec le Plan de prévention des risques naturelles contre le glissement de terrain (PPRGT) en vigueur. Les puisards sont interdits dans certains secteurs.

En cas de réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau usées et inversement. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Pour de nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux, des branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Si les conditions techniques de réalisation le permettent, des solutions alternatives mettant en œuvre une énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, éolien, hydroélectricité, géothermie, etc.), en termes d'éclairage public ou de chauffage collectif seront adoptées.

2.4. Sécurité incendie et gestion des déchets

- Sécurité incendie.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

- Déchets.

Tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER – ZONE AU

La zone à urbaniser est délimitée aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de la zone **1AU** ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain (PPRNGT) approuvé le 1^{er} octobre 2014, s'agissant d'une servitude d'utilité publique, la réglementation s'applique indépendamment de celle du PLU. Par conséquent, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions du PPRNGT.

Le règlement de la zone 1AU est identique à celui de la zone UB.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

AU - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

AU - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Cf. règlement de la zone UB de la page 15 à la page 17.

AU - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Cf. règlement de la zone UB à la page 18.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

AU - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Cf. règlement de la zone UB de la page 18 à la page 19.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cf. règlement de la zone UB de la page 19 à la page 20.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cf. règlement de la zone UB à la page 21.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Cf. règlement de la zone UB à la page 22.

AU - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Cf. règlement de la zone UB de la page 22 à la page 25

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cf. règlement de la zone UB à la page 25.

AU - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cf. règlement de la zone UB de la page 25 à la page 26.

AU - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Cf. règlement de la zone UB à la page 26.

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**AU - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****VOIRIE ET ACCÈS**

Cf. règlement de la zone UB de la page 27 à la page 28.

AU - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. règlement de la zone UB de la page 26 à la page 29.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – ZONE A

Les zones agricoles sont délimitées aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de :

- ▶ La zone **A** couvre la zone non équipée à vocation agricole ;
- ▶ La zone **Av** couvre la zone non équipée à vocation viticole (la plupart du temps en AOC) ;
- ▶ La zone **Ai** couvre la zone non équipée à vocation agricole située dans le périmètre de la zone inondable par débordement de la Marne.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain (PPRNGT) approuvé le 1^{er} octobre 2014, s'agissant d'une servitude d'utilité publique, la réglementation s'applique indépendamment de celle du PLU. Par conséquent, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions du PPRNGT.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

A - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

A - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

2.1. Rappels

- 1. Les clôtures doivent disposer d'une déclaration préalable** conformément à la délibération de la commune. Ces mesures sont également valables pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière. **Dans les secteurs inondables Ai, les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique.**
- 2. Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 3. Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
- 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.

2.2. Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3.

2.3. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :**Sont autorisés, dans toute la zone A :**

- ▶ L'aménagement et la transformation des bâtiments et installations existantes sans changement de destination à la date d'approbation du PLU ;
- ▶ Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- ▶ Le changement de destination des constructions, à condition que la nouvelle destination soit autorisée par l'article 2.3, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...);
- ▶ Les travaux et installations liées à l'hydraulique du vignoble réalisés par une collectivité ou une association syndicale autorisée ;
- ▶ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés, dans toute la zone A, sauf dans le secteur Av :

- ▶ Les constructions et installations (qu'ils soient à usage d'habitation ou non) nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ▶ Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à l'exploitation agricole, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage et qu'elles se situent à plus de 100 m des zones urbaines et à urbaniser ;
- ▶ Les extensions, confortements et modifications des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à une exploitation agricole ;
- ▶ Les constructions et installations, classées ou non, liées à l'activité d'entretien et de nettoyage des véhicules et matériels agricoles et viticoles ;
- ▶ Les constructions à usage de haras, centre équestre ou ferme pédagogique et bâtiments accessoires (y compris logement de fonction) à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole ;
- ▶ La réfection, l'adaptation ou l'extension mesurée (limité à 30%) de l'emprise au sol des constructions existantes à usage d'habitation, en cas de changement de destination, pour les usages de gîte rural, ferme auberge ou centre équestre ;
- ▶ La construction d'une maison d'habitation par exploitation agricole sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole ;

► Les extensions des constructions à usages d'habitation **nécessaire à l'exploitation agricole à condition** :

- De ne pas porter atteinte ni à la préservation des exploitations agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- Qu'elles prévoient un branchement ou un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation ;
- Dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, ...);

Sont autorisés, dans le secteur Av :

► Les travaux et installations liées à l'hydraulique du vignoble réalisés par une collectivité ou une association syndicale autorisée.

Sont autorisés, dans le secteur Ai :

- Les constructions ou installations autorisées par le PPRi en vigueur (cf. PPRi en annexe).
- Toute nouvelle construction ou extension susceptible d'accroître la vulnérabilité est interdite, à l'exception de constructions strictement nécessaires au fonctionnement de services publics et de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'application de prescriptions.
- Les remblais strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...).

A - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règles.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel jusqu'au faitage ou au sommet de l'acrotère. Dans le cas de terrains en pente, le point médian du terrain d'assiette de la construction servira de référence.

Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

1.2 La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 10 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère

1.3 La hauteur d'autres constructions ne pourra pas excéder 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère (sauf exception).

Les constructions dont la hauteur est supérieure à 12 mètres doivent être implantées, par rapport aux limites des zones d'habitat existant ou futur à une distance au moins égale à deux fois leur hauteur, sans être inférieure à 100 mètres.

1.4. Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- ▶ Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés.

2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

- ▶ Aux voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
- ▶ Au nu de la façade de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie inférieur ou égal à 0.60 mètre ;
- ▶ En tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie est supérieur à 0.60 mètre ;
- ▶ En tout point de l'édification d'un mur ou d'un muret.

L'alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- ▶ 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ;
- ▶ 10 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- ▶ 25 mètres des routes nationales ;

2.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- ▶ Pour les aménagements routiers visant à la sécurité routière (voie de stockage, ...)
- ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- ▶ Pour les équipements d'intérêt général,
- ▶ Pour les reconstructions après sinistre, si l'alignement ne s'en trouve pas gêné,
- ▶ Pour les extensions à condition que la construction projetée ne réduise pas le recul existant,
- ▶ Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).
- ▶ Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable,
- ▶ Pour des raisons de conception bioclimatique.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés.

3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

Les constructions et installations seront implantées à 15 m en recul de la limite séparative.

3.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont autorisées :

- ▶ Lorsque le bâtiment projeté doit s'adosser à une construction existante en bon état, elle-même implantée en limite,
- ▶ Pour les bâtiments dépendants d'habitations existantes d'une hauteur inférieure à 4 mètres à l'égout de toiture,
- ▶ Pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser.

3.3. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies ci-dessus pourront être exceptionnellement imposées, en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angles, etc.)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :

Il n'est pas fixé de règles.

A - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

1.1. Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le PLU ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

1.2. Adaptation au terrain naturel.

Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés dans les fonds de vallée.

Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibrage entre les remblais et déblais, le faîtage principal parallèle aux courbes de niveaux et la façade la plus haute en haut de pente.

1.3. Clôtures sur voie publique.

Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction. Les clôtures seront d'un modèle simple et dépourvu de toute ornementation fantaisiste.

Dans les secteurs inondables Ai, les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

La réglementation thermique en vigueur devra à minima être respectée.

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

A - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à créer et à protéger, et soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Les haies existantes devront être préservées dans la mesure du possible.

A - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

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

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

A - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, collecte des ordures ménagères, etc.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation. Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

1.3. Voirie.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. Les sorties pour les constructions doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, sur une longueur minimum de 5 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par un accès de 3 mètres minimum donnant sur la voie publique. Un accès plus important pourra être exigé pour des raisons de sécurité et selon le type d'installation et de construction à desservir.

1.4. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

A - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

- Eaux résiduaires professionnelles et industrielles :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux résiduaires industrielles et commerciales doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement après traitement approprié.

Il est rappelé que les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°C.

- Eaux pluviales.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau usées et inversement.

Les équipements devront être compatibles avec le Plan de prévention des risques naturelles contre le glissement de terrain (PPRGT) en vigueur. Les puisards sont interdits dans certains secteurs.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également. Si les conditions techniques de réalisation le permettent, des solutions alternatives mettant en œuvre une énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, éolien, hydroélectricité, géothermie, etc.), en termes d'éclairage public ou de chauffage collectif seront adoptées.

2.4. Sécurité incendie et gestion des déchets

- Sécurité incendie.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES – ZONE N

Les zones naturelles et agricoles sont délimitées aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de :

- ▶ La zone **N** couvre la zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger ;
- ▶ La zone **Nc** couvre la zone non équipée, située dans le périmètre de la zone de protection rapprochée du captage ;
- ▶ La zone **Nci** couvre la zone non équipée, située dans le périmètre de la zone de protection rapprochée du captage soumis au risque inondation ;
- ▶ La zone **Ni** couvre la zone non équipée à vocation naturelle située dans le périmètre de la zone inondable par débordement de la Marne ;
- ▶ La zone **Nj** couvre une zone de jardin dans laquelle des annexes et extensions peuvent être autorisées ;
- ▶ La zone **Nh** couvre la zone équipée, constituant des bâtiments d'habitations isolées ;
- ▶ La zone **Nhi** couvre la zone équipée, constituant des bâtiments d'habitations isolées soumis au risque inondation ;
- ▶ La zone **NL** couvre la zone non équipée, liée à des installations et constructions liées aux équipements publics et aux activités de loisirs ;
- ▶ La zone **Nz** couvre la zone non équipée, réservée au stockage pour les activités artisanales, commerciales et de services, petites industries ;
- ▶ La zone **Nzi** couvre la zone non équipée, réservée au stockage pour les activités artisanales, commerciales et de services, petites industries soumises au risque inondation ;

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain (PPRNGT) approuvé le 1^{er} octobre 2014, s'agissant d'une servitude d'utilité publique, la réglementation s'applique indépendamment de celle du PLU. Par conséquent, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions du PPRNGT.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

N- PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

N- PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

2.1. Rappels

- 1. Les clôtures doivent disposer d'une déclaration préalable** conformément à la délibération de la commune. Ces mesures sont également valables pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière. **Dans les secteurs inondables Ni, Nci, Nhi et Nzi, les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique.**
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 3. Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
4. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
5. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.
6. 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.

2.2. Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3.

2.3. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :**Sont autorisés, dans toute la zone N :**

- ▶ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- ▶ Les travaux et installations liées à l'hydraulique du vignoble réalisés par une collectivité ou une association syndicale autorisée ;
- ▶ Les aires de nettoyage des véhicules et matériels agricoles et viticoles ;
- ▶ L'aménagement et la transformation des bâtiments et installations existantes sans changement de destination à la date d'approbation du PLU ;
- ▶ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés, dans le secteur Nc :

- ▶ Les seules installations et occupations du sol autorisées dans le rapport de l'hydrogéologue agréé de mars 1981 et en application de l'arrêté préfectoral du 31 mars 1982 protégeant le champ captant de la commune de Oeuilly ;

Sont autorisés, dans le secteur Nci :

- ▶ Les seules installations et occupations du sol autorisées dans le rapport de l'hydrogéologue agréé de mars 1981 et en application de l'arrêté préfectoral du 31 mars 1982 protégeant le champ captant de la commune de Oeuilly ;
- ▶ Les remblais strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...).

Sont autorisés, dans le secteur Nh :

- ▶ Les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- ▶ Les extensions des constructions à usages d'habitation à **condition** :
 - De ne pas porter atteinte ni à la préservation des exploitations agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
 - Qu'elles prévoient un branchement ou un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation ;
 - Dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité,) ;
 - **Qu'elles soient limitées :**
 - > Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ont une superficie inférieure à 80 m², l'extension est limitée à 50 m² de surface de plancher ;
 - > Pour les constructions supérieures ou égales à 80 m², l'extension est limitée à 30% de surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU.
 - > Cette limite de surface s'applique au cumul de l'ensemble des extensions réalisées sur toute la durée du PLU. Elle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante).
- ▶ Les annexes, dépendances, constructions légères (abris de jardin, garage, abris à bois, remise, pool house, abris à animaux, ...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière.

Sont autorisés, dans le secteur Nhi :

- ▶ Les constructions ou installations autorisées par le PPRi en vigueur (cf. PPRi en annexe).
- ▶ Toute nouvelle construction ou extension susceptible d'accroître la vulnérabilité est interdite, à l'exception de constructions strictement nécessaires au fonctionnement de services publics et de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'application de prescriptions.
- ▶ Les remblais strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...).

Sont autorisés, dans le secteur Ni et Nzi:

- ▶ Les constructions ou installations autorisées par le PPRi en vigueur (cf. PPRi en annexe).
- ▶ Toute nouvelle construction ou extension susceptible d'accroître la vulnérabilité est interdite, à l'exception de constructions strictement nécessaires au fonctionnement de services publics et de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'application de prescriptions.
- ▶ Les remblais strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...).

Sont autorisés, dans le secteur Nj :

- ▶ Les annexes, dépendances, constructions légères (abris de jardin, garage, abris à bois, remise, pool house, abris à animaux, ...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière

Sont autorisés, dans le secteur NL :

- ▶ Les installations et constructions liées aux équipements publics et aux activités de loisirs ;

Sont autorisés, dans le secteur Nz :

- ▶ Le stockage pour les activités artisanales, commerciales, services, et de petites industries, la construction de bâtiment est interdite ;

N- PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règles.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N- PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****1.1. Rappel :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel jusqu'au faitage ou au sommet de l'acrotère. Dans le cas de terrains en pente, le point médian du terrain d'assiette de la construction servira de référence. Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

1.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 10 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère, des hauteurs différentes peuvent être cependant autorisées sous réserve de ne pas créer de distorsion dans le paysage.

1.3 La hauteur des annexes, dépendances, constructions légères isolées (non accolées) est limité à 5 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère dans le cas d'une toiture plate.

1.4. Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- ▶ Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés.

2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

- ▶ Aux voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
- ▶ Au nu de la façade de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie inférieur ou égal à 0.60 mètre ;
- ▶ En tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie est supérieur à 0.60 mètre ;
- ▶ En tout point de l'édification d'un mur ou d'un muret.

L'alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies.

2.2. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales.

2.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- ▶ Pour les annexes et constructions de faible emprise au sol (inférieur à 20 m²)
- ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- ▶ Pour les équipements d'intérêt général,
- ▶ Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).
- ▶ Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable,
- ▶ Pour des raisons de conception bioclimatique.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés.

3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

Les constructions doivent soit :

- ▶ Être implanté sur au moins une limite séparative
- ▶ Soit observer une marge d'isolement sans être inférieure à 3 mètres.

3.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont autorisées :

- ▶ Lorsque le bâtiment projeté doit s'adosser à une construction existante en bon état, elle-même implantée en limite,
- ▶ Pour les bâtiments d'une hauteur inférieure à 4 mètres à l'égout de toiture, accolés aux habitations existantes
- ▶ Pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser.

3.3. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies ci-dessus pourront être exceptionnellement imposées. en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angles, etc.).

3.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- ▶ Pour les annexes et constructions de faible emprise au sol (inférieur à 20 m²)
- ▶ Lorsque le bâtiment projeté doit s'adosser à une construction existante en bon état, elle-même implantée en limite,
- ▶ Pour les équipements d'intérêt général autorisés dans la zone,
- ▶ Pour des raisons d'optimisation bioclimatique.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :

Les constructions doivent soit :

- ▶ Être accolé à un bâtiment existant ;
- ▶ Soit observer une marge d'isolement sans être inférieure à 3 mètres.

N- PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ASPECT DES CONSTRUCTIONS.****1.1 Dispositions générales.**

Les constructions et installations autorisées par le PLU ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

1.2. Adaptation au terrain naturel.

Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibrage entre les remblais et déblais, le faitage principal parallèle aux courbes de niveaux et la façade la plus haute en haut de pente.

1.2. Clôtures.

Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écran d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction.

Les clôtures seront d'un modèle simple et dépourvu de toute ornementation fantaisiste. Elles devront s'intégrer aux constructions voisines. Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. Si la clôture riveraine sur voies publiques à une hauteur différente du maximum autorisé dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines.

La hauteur des clôtures est règlementée comme suit :

- ▶ 2,5 m s'il s'agit d'une haie et d'un grillage
- ▶ 2 m s'il s'agit de murs pleins (ceux-ci ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours)

Dans les secteurs inondables Ni, les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

La réglementation thermique en vigueur devra à minima être respectée.

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

N- PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou végétalisation. Les haies et plantations existantes devront être préservées dans la mesure du possible.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à créer et à protéger, et soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

N- PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

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

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**N- PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****VOIRIE ET ACCÈS****1.1. Généralités.**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, collecte des ordures ménagères, etc.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

1.3. Voirie.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les sorties pour les constructions doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, sur une longueur minimum de 5 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par un accès de 3 mètres minimum donnant sur la voie publique. Un accès plus important pourra être exigé pour des raisons de sécurité et selon le type d'installation et de construction à desservir.

1.4. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

N - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

- Eaux pluviales.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées et inversement.

Les équipements devront être compatibles avec le Plan de prévention des risques naturelles contre le glissement de terrain (PPRGT) en vigueur. Les puisards sont interdits dans certains secteurs.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Si les conditions techniques de réalisation le permettent, des solutions alternatives mettant en œuvre une énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, éolien, hydroélectricité, géothermie, etc.), en termes d'éclairage public ou de chauffage collectif seront adoptées.

2.4. Sécurité incendie et gestion des déchets

- Sécurité incendie.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

**TITRE V - EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX
INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS**

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

Article L 152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-41](#) peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles [L. 230-1](#) et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

LISTE DES EMBLEMES RÉSERVÉS

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire communal figure également sur les documents graphiques du règlement du dossier de PLU.

N° de la réserve	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
1	Élargissement d'un chemin carrossable d'une largeur de 6 m (chemin rural dit des Tempêtées)	Commune	670 m ²
2	Projet d'équipement public – salle polyvalente (accès depuis le chemin rural dit des Tempêtées)	Commune	1 740 m ²
3	Création d'une voirie et d'une zone de stationnement (rue des Saules à Montvoisin)	Commune	275 m ²

RAPPELS DU CODE CIVIL

Les vues et percements d'ouvertures

Elles sont réglementées par les articles 675 à 679 du code civil, s'appliquent sans distinction sur tout le territoire national. Il peut être dérogé à ces règles avec l'accord du voisin ce qui entraînera une servitude de vue. Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites et 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679 du Code civil).



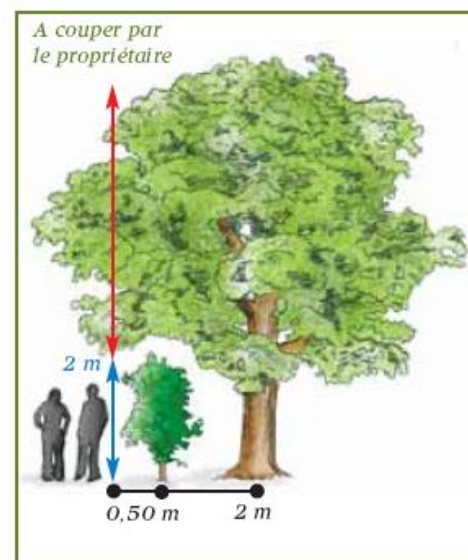
Le code civil impose un certain nombre de règles notamment sur les distances à respecter pour les ouvertures par rapport aux limites séparatives.

Les plantations

Le Code civil (article 671) impose que les plantations de basse tige (ne dépassant pas 2 m) soient implantées à une distance minimale de 0,50 mètres de la limite de propriété.

Les arbres (dits de haute tige à partir de 2 m) doivent être à une distance minimale de 2 m de la ligne séparatrice.

La mesure doit être effectuée, à partir du centre du tronc, pris au niveau du sol, jusqu'à la limite séparative des propriétés.



ENTRÉE DE VILLE

Article L 111-6 du Code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du [code de la voirie routière](#) et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L 111-7 du Code de l'urbanisme

L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Les textes suivants constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et n°2004-804 du 9 août 2004, et les décrets d'application qui en découlent,

Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),

Loi du 15 juillet 1980 (article 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),

Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,

Articles L332-6, L425-11, R423-69, R425-31 et A332-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Article R 104-1 du Code de l'Urbanisme :

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les cas et conditions prévus par le présent chapitre, les documents d'urbanisme énumérés à l'article L. 104-1 ainsi que ceux figurant dans la présente section en application de l'article L. 104-2.

Article R 104-8 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

Article L. 414-4 du Code de l'Environnement :

I. Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Évaluation des incidences Natura 2000 » :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;

2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;

3° Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.

II. Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués selon les engagements spécifiques définis par une charte Natura 2000 sont dispensés de l'évaluation des incidences Natura 2000.

III. Sous réserve du IV bis, les documents de planification, programmes ou projets ainsi que les manifestations ou interventions soumis à un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 ne font l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 que s'ils figurent :

1° Soit sur une liste nationale établie par décret en Conseil d'État ;

2° Soit sur une liste locale, complémentaire de la liste nationale, arrêtée par l'autorité administrative compétente.

IV. Tout document de planification, programme ou projet ainsi que toute manifestation ou intervention qui ne relève pas d'un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 peut être soumis à autorisation en application de la présente section et fait alors l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Sans préjudice de l'application du IV bis, une liste locale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations ou interventions concernées est arrêtée par l'autorité administrative compétente parmi ceux figurant sur une liste nationale de référence établie par décret en Conseil d'État.

IV bis. Tout document de planification, programme ou projet ainsi que manifestation ou intervention susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et qui ne figure pas sur les listes mentionnées aux III et IV fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 sur décision motivée de l'autorité administrative.

V. Les listes arrêtées au titre des III et IV par l'autorité administrative compétente sont établies au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000, en concertation notamment avec des représentants de collectivités territoriales et de leurs groupements, de propriétaires, d'exploitants et d'utilisateurs concernés ainsi que d'organisations professionnelles, d'organismes et d'établissements publics exerçant leurs activités dans les domaines agricole, sylvicole, touristique, des cultures marines, de la pêche, de la chasse et de l'extraction. Elles indiquent si l'obligation de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000 s'applique dans le périmètre d'un ou plusieurs sites Natura 2000 ou sur tout ou partie d'un territoire départemental ou d'un espace marin.

VI. L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise en application des III, IV et IV bis n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.

A défaut pour la législation ou la réglementation applicable au régime d'autorisation, d'approbation ou de déclaration concerné de définir les conditions dans lesquelles l'autorité compétente s'oppose, celles-ci sont définies au titre de la présente section. En l'absence d'opposition expresse dans un délai déterminé, le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention entre en vigueur ou peut être réalisé à compter de l'expiration dudit délai.

VII. Lorsqu'une évaluation conclut à une atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 et en l'absence de solutions alternatives, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public majeur. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge de l'autorité qui a approuvé le document de planification ou du bénéficiaire du programme ou projet d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, de la manifestation ou de l'intervention. La Commission européenne en est tenue informée.

VIII. Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, l'accord mentionné au VII ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur.

IX. [L'article L. 122-12](#) est applicable aux décisions visées aux I à V prises sans qu'une évaluation des incidences Natura 2000 ait été faite.

TITRE IX – DÉFINITION

Les définitions données ci-après ne sont qu'indicatives et sommaires. Pour une réelle sécurité juridique, en cas de difficulté, il convient de se reporter aux textes et à la jurisprudence.

Ces définitions ne lient pas l'autorité administrative. Elles visent uniquement à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme. **Dès sa publication, ce lexique sera annexé au PLU.**

1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....