

Commune d' OGER

# Plan Local d'Urbanisme

## Règlement

Document n°4.1

« Pièce écrite »

"Vu pour être annexé  
à la délibération du :

21. 06. 2010

Approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la mairie et  
Signature du maire :



---

## Sommaire

---

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II : TYPOLOGIE ET DEFINITION DES ZONES ET SECTEURS DU P.L.U. ....</b>	<b>7</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>11</b>
<i>Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA.....</i>	<i>12</i>
<i>Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB.....</i>	<i>18</i>
<i>Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UX.....</i>	<i>24</i>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>31</b>
<i>Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU.....</i>	<i>32</i>
<i>Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 1AUX.....</i>	<i>38</i>
<i>Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone 2AU.....</i>	<i>43</i>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>45</b>
<i>Dispositions applicables à la zone A.....</i>	<i>46</i>
<b>TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>51</b>
<i>Dispositions applicables à la zone N.....</i>	<i>52</i>
<b>TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES ....</b>	<b>57</b>
<b>ANNEXE : EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS .....</b>	<b>61</b>



**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS**  
**GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront.

## **Article 1 - Champs d'application territoriale du plan**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Oger délimité aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B.

## **Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législatives relatives à l'occupation des sols**

### 2.1 Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme qui se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions ci-après des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables.

*☞ Art. 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.*

*☞ Art. 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.*

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

*☞ Art. R. 111-21 : 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.*

### 2.2. Législations spécifiques

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au P.L.U., 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.

---

### **Article 3 - Division du territoire en zones**

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

#### **Les zones urbaines**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des zones UA, UB qui comprend un secteur UBa et UX qui comprend un secteur UXh.

#### **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n° 4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit des zones 1AU, 1AUX visant l'accueil d'activités, 2AU.

#### **Les zones agricoles**

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A. Cette zone comprend les secteurs Av et Ae.

#### **Les zones naturelles**

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n° 4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N. Un secteur est défini au sein de la zone naturelle : le secteur Nl.

#### **Dispositions applicables au sein de chaque zone**

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres III, IV, V, VI du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II, chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- ARTICLE 3 - Accès et voirie
- ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol
- ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur

ARTICLE 12 - Stationnement

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

#### Article 4 – Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont matérialisés sur le(s) plan(s) de zonage par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.

#### Article 5 – Les Emplacements Réservés

Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application de l'article L 123-1-8 du Code de l'Urbanisme sont matérialisés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'identification.

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au plan de zonage avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Agrandissement du cimetière	Commune	2 075 m <sup>2</sup>
2	Extension de la salle des fêtes et accès	Commune	632 m <sup>2</sup>
3	Accès de secours à la salle des fêtes	Commune	280 m <sup>2</sup>
4	Extension du lagunage	Commune	9 100 m <sup>2</sup>
5	Elargissement du chemin de Magenta	Commune	2 480 m <sup>2</sup>
6	Création d'un accès pour rejoindre la zone 1AU de la Pièce de Vordes	Commune	350 m <sup>2</sup>
7	Création d'un accès pour rejoindre la zone 1AU de la Pièce de Vordes	Commune	350 m <sup>2</sup>
8	Création d'un accès pour rejoindre la zone 1AU de la Pièce de Vordes	Commune	330 m <sup>2</sup>



**TITRE II :**

**TYPOLOGIE ET  
DEFINITION  
DES ZONES  
ET SECTEURS  
DU P.L.U.**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

## 1/ Les zones urbaines

Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

On distingue sur le territoire d'Oger :

→ **La zone UA :** Elle correspond au centre ancien de la commune, définie pour tenir compte des spécificités liées aux caractéristiques du bâti ancien. Il s'agit des constructions à proximité de l'Église et de la Mairie, de part et d'autre de la Rue de la Cote, de la Rue des Aigremont, de la Rue du Fort, de la Rue des Fossés, de la Rue du Gué...

→ **La zone UB :** Elle correspond aux constructions en continuité de la zone UA, présentant un tissu moins dense. Sont concernées : Rue des Gloriettes, Rue des Gobarts, Rue des Sept Vents ainsi que les constructions au lieu-dit « Le Grand Jardin » et le lotissement des Rougemonts.

Les terrains desservis de la Pièce des Vordes sont identifiés par un secteur spécifique au sein de la zone UB : *le secteur UBa*.

→ **La zone UX :** Elle correspond aux activités situées à l'Est de la RD9, à l'écart du bourg-centre.

Un *secteur UXb* est identifié au sein de la zone UX. Il s'agit de terrains également dédiés à l'activité mais qui devra être compatible avec le voisinage des habitations.

## 2/ Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser sont des zones naturelles non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future.

On distingue sur le territoire communal :

→ **La zone 1AU :** Elle est destinée à l'aménagement de terrains susceptibles d'accueillir des logements.

→ **La zone 1AUX :** Elle concerne les terrains destinés à recevoir des constructions liées à l'activité.

→ **La zone 2AU** : il s'agit d'une réserve foncière inconstructible, cette zone est susceptible d'accueillir des logements à moyen ou long terme (par sa transformation en zone 1AU), moyennant une mise à niveau des réseaux et une procédure de modification ou de révision du PLU.

### **3/ Les zones agricoles (A)**

---

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Celle-ci comprend deux secteurs :

Le *secteur Av* vise à protéger les espaces viticoles bénéficiant de l'Appellation d'Origine Contrôlée pour l'élaboration du Champagne.

Le *secteur Ae* est identifié aux abords de la ferme de Saint-Antoine, siège d'une exploitation horticole, commercialisant sur place.

### **4/ Les zones naturelles (N)**

---

La zone N correspond aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend le *secteur N1*, défini pour permettre le développement d'une activité hôtelière ou de restauration.



**TITRE III :**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**



## CHAPITRE 1

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone UA

Cette zone correspond à la partie agglomérée, ancienne et dense de la commune d'OGER. Elle se caractérise par un aspect de continuité des constructions le long des rues dans la partie la plus ancienne du village. Elle est destinée en priorité aux constructions à usage d'habitation, de commerces, bureaux, de service, ainsi qu'aux constructions à usage agricole, viticole, vinicole et artisanales.

### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol,
- Les silos agricoles destinés à un stockage collectif,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

### ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### Rappel :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

#### Sont admis sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes, auxquels elles sont soumises, à condition :
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;

- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les installations classées annexes des éventuelles plates-formes d'exploitation dans la limite de l'étendue du champ d'application des permis miniers.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition d'une bonne insertion dans le site.

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

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

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

#### **1) - Accès**

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **2) - Voirie**

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

La largeur d'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de:

- 6 mètres pour la desserte de trois à dix logements;
- 8 mètres pour la desserte de plus de dix logements.

Les voies nouvelles de plus de 50 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

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

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

## **2) - Assainissement**

### **a) - Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

### **b) - Eaux pluviales**

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

## **3) - Autres réseaux**

Les ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

---

## **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non règlementé.

---

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

---

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée à l'alignement ou lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie, l'alignement doit être matérialisé par une clôture.

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

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée sous réserve de ne pas entraver la réalisation de l'alignement.

Dans le cas de bâtiments existants ne correspondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante si celle-ci n'entrave pas la réalisation de l'alignement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

---

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.

Pour les constructions existantes en cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

---

Deux habitations non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Pour les constructions existantes en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 8 mètres à l'égout des toits.

Toutefois, lorsque le sol existant se trouve à des niveaux différents sur deux façades opposées de la construction, une hauteur supplémentaire maximale de 2,50 mètres peut être autorisée sur la façade qui se trouve du côté où le terrain est le plus bas, sauf si cette façade se trouve à l'alignement d'une voie ou sur une limite séparative.

Elle peut être dépassée en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

---

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

---

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

### **1) Revêtements**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les bardages métalliques sont interdits.

Les couleurs des bâtiments devront de préférence être choisies dans les teintes blanc cassé, pierre de pays ou tons pierres locales, et s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

### **2) Façades :**

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

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

Les couleurs des façades devront de préférence être choisies dans les teintes blanc cassé, pierre de pays ou tons pierres locales, et s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

### **3) Toitures :**

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions d'une hauteur maximale de 5,50 mètres au sommet du bâtiment.

Pour une construction accolée à un bâtiment existant, une toiture à une pente est admise, la hauteur au sommet de cette construction pouvant atteindre la hauteur du bâtiment auquel elle est adossée.

Les autres constructions dont la hauteur totale est supérieure à 5,50 mètres doivent avoir une toiture présentant au moins deux pentes. La pente de ces toits doit être comprise entre 30° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas de constructions enterrées.

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

A l'exception des vérandas constituant une annexe d'un bâtiment principal, la couverture des toits doit être réalisée en tuiles ou en ardoises ou d'un matériau d'aspect similaire.

Pour la réfection de toitures existantes, d'autres matériaux peuvent être utilisés sous réserve de présenter des couleurs identiques à celles de l'ardoise ou des tuiles habituellement utilisées.

#### **4) Clôtures :**

Lorsque les constructions sont établies en retrait de la voie publique, une clôture doit matérialiser l'alignement. Seuls les portails ou porches d'accès aux propriétés peuvent être établis en retrait de l'alignement.

Sur rue les clôtures doivent être réalisées par une clôture minérale, par une grille ou par une composition de ces deux éléments d'une hauteur minimale de 1,50 mètres.

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

Les couleurs des clôtures devront s'harmoniser avec les couleurs des façades ou des bâtiments environnants.

#### **Dispositions particulières**

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons « écologiques » recourrant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

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

#### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer, au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 5% au moins de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif planté d'arbres de haute tige. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.



## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### Caractère de la zone UB

Cette zone correspond à la périphérie du village ou les constructions présentent une densité plus faible.

A proximité du centre, desservie par les différents réseaux ou susceptible de l'être à court terme, elle est destinée en priorité aux constructions à usage d'habitation, de commerces, bureaux, de service, ainsi qu'aux constructions à usage agricole, viticole, vinicole et artisanal.

La zone comprend le secteur UBa, au sein duquel l'assainissement devra être réalisé de manière autonome.

#### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sols,
- Les silos agricoles destinés à un stockage collectif,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

#### ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### Rappel :

- Les clotures sont soumises à déclaration préalable.
- Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

##### Sont admis sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;

- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les installations classées annexes des éventuelles plates-formes d'exploitation dans la limite de l'étendue du champ d'application des permis miniers.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition d'une bonne insertion dans le site.

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

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

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

#### **1) - Accès**

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **2) - Voirie**

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

La largeur d'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de :

- 6 mètres pour la desserte de trois à dix logements ;
- 8 mètres pour la desserte de plus de dix logements.

Les voies nouvelles de plus de 50 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

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

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

## 2) – Assainissement

### a) - Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur lorsqu'il existe.

**Dans le secteur UBa :** Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement équipée d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

### b) - Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

## 3) - Autres réseaux

Les ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

## ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**Dans le secteur UBa :** En l'absence de réseau d'assainissement ou en cas de réseau insuffisant, la taille minimale d'une parcelle devra être au minimum de 700m<sup>2</sup> pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

## ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation doivent observer un recul minimum de trois mètres. Les autres constructions doivent être implantées :

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

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

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée sous réserve de ne pas entraver la réalisation de l'alignement ou la réalisation d'un emplacement réservé.

Dans le cas de bâtiments existants ne correspondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante si celle-ci n'entrave pas la réalisation de l'alignement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

---

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

---

Deux habitations non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 7 mètres à l'égout des toits.

Toutefois, lorsque le sol existant se trouve à des niveaux différents sur deux façades opposées de la construction, une hauteur supplémentaire maximale de 2,50 mètres peut être autorisée sur la façade qui se trouve du côté où le terrain est le plus bas, sauf si cette façade se trouve à l'alignement d'une voie ou sur une limite séparative.

Cette hauteur peut également être dépassée en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

### **1) Revêtements :**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, notamment les parpaings de ciment, la brique creuse et les matériaux d'isolation.

Les bardages métalliques doivent être peints.

Les couleurs des bâtiments devront de préférence être choisies dans les teintes blanc-cassé, pierre de pays ou tons pierres locales, et s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

### **2) Façades :**

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

Les couleurs des façades devront de préférence être choisies dans les teintes blanc-cassé, pierre de pays ou tons pierres locales, et s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

### **3) Toitures :**

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions d'une hauteur maximale de 5,50 mètres au sommet du bâtiment.

Pour une construction accolée à un bâtiment existant, une toiture à une pente est admise, la hauteur au sommet de cette construction pouvant atteindre la hauteur du bâtiment auquel elle est adossée.

Les autres constructions dont la hauteur totale est supérieure à 5,50 mètres doivent avoir une toiture présentant au moins deux pentes. Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas de constructions enterrées.

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

Les couleurs des toitures doivent être similaires à celles de l'ardoise ou des tuiles habituellement utilisées dans le village.

#### **4) Clôtures :**

Sur rue les clôtures doivent être réalisées par une clôture minérale, par une grille ou par une composition de ces deux éléments d'une hauteur minimale de 1,50 mètres.

Les couleurs des clôtures sur rue devront s'harmoniser avec les couleurs des façades ou des bâtiments environnants.

#### **Dispositions particulières**

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateur (maisons « écologiques » recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements aidés financés par l'état, pour lesquels une place de stationnement seulement pourra être prévue.

#### **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer, au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 5% au moins de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif planté d'arbres de haute tige. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

#### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.



## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

*Dans l'emprise couverte par la trame hachurée aux abords de la route départementale 9 classée comme axe bruyant de type 3, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi qu les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 relatif à l'isolation acoustique.*

#### **Caractère de la zone UX**

Il s'agit d'une zone actuellement desservie, accueillant diverses activités liées à la viticulture. Cette zone pourra permettre le développement des entreprises déjà implantées, et à en accueillir de nouvelles.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte par les voies et réseaux compatibles avec l'importance de la zone, et à une bonne insertion des constructions dans l'ensemble de la zone.

La zone comprend le secteur UXh, également dédié à l'accueil d'activité mais qui devront être compatibles avec le voisinage des habitations.

#### **Article UX 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

- les campings et les caravanings,
- l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

##### **Dans le secteur UXh :**

- Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat voisine,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation.

#### **Article UX 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

- l'extension et la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite.
- les surfaces commerciales si la surface de vente est inférieure à 300m<sup>2</sup>.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens ou de nuire à la qualité des sols.

- les installations classées annexes des éventuelles plates-formes d'exploitation dans la limite de l'étendue du champ d'application des permis miniers.
- les constructions ou l'extension d'habitations et d'annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, à la condition d'être intégrées dans le volume des constructions autorisées. Elles devront être construites simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activités.

#### **Dans le secteur UXh :**

- Sont autorisées les constructions ou l'extension d'habitations et d'annexes si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone (qu'elles soient ou non intégrées dans le volume des bâtiments d'activités). Elles devront être construites simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activités.

### **Article UX 3 - Accès et voirie**

---

#### **1) - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux établissements doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et doivent être étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **2) - Voirie**

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

La largeur d'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de : 8 m.

### **Article UX 4 - Desserte par les réseaux**

---

#### **1) - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

## **2) - Assainissement**

### **a) - Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

### **b) - Eaux pluviales**

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **3) - Autres réseaux**

Les réseaux de distribution électrique et téléphonique seront enterrés.

## **Article UX 5 – Caractéristiques des parcelles**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

---

Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

## **Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.

Pour les constructions existantes en cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Entre deux constructions non contiguës doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

### **Article UX 9 - Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie des terrains.

Ne sont pas pris en compte dans l'application du pourcentage, lorsqu'ils sont extérieurs aux bâtiments principaux : les aires de stockage à l'air libre, les cheminées d'évacuation, les bassins de décantation, de traitement ou recyclage à l'air libre, etc.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article UX 10 - Hauteur des constructions**

---

La hauteur maximale à l'acrotère des bâtiments ou au faitage est limitée à 12 mètres. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage bâti et naturel soit prise en compte.

Dans le cas de reconstruction après sinistre la hauteur d'origine pourra être conservée.

Ces conditions ne s'appliquent pas à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre environnant.

### **Article UX 11 - Aspect extérieur**

---

Les constructions doivent présenter un aspect soigné tant au point de vue des volumes, des matériaux mis en oeuvre que des coloris employés, en particulier, les couvertures, autres que celles en terrasse doivent être de ton noir ardoise ou brun ou en harmonie avec le bardage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Elles peuvent être constituées soit d'un mur bahut de 0.50m de hauteur surmonté d'une partie à claire-voie de 1,5 m de hauteur doublée à l'intérieur de la parcelle d'une haie vive de hauteur uniforme soit d'une bordurette doublée de haie vive, soit d'un grillage à maille rigide. Les murs pleins et les plaques béton sont interdits sauf justification tenant à la nature de l'activité.

Les citernes, dépôts de matériaux ou résidus, ainsi que les installations similaires doivent être placés dans des lieux peu visibles des voies publiques ou masqués par un rideau végétal.

### **Dans le secteur UXh :**

Les constructions à usage d'habitations devront respecter les prescriptions suivantes :

#### **1) Revêtements :**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, notamment les parpaings de ciment, la brique creuse et les matériaux d'isolation.

Les bardages métalliques doivent être peints.

Les couleurs des bâtiments devront de préférence être choisies dans les teintes blanc-cassé, pierre de pays ou tons pierres locales, et s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

#### **2) Façades :**

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

Les couleurs des façades devront de préférence être choisies dans les teintes blanc-cassé, pierre de pays ou tons pierres locales, et s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

#### **3) Toitures :**

Les constructions à usage d'habitation doivent avoir une toiture constituée d'au moins deux pentes.

Les couleurs des toitures doivent être similaires à celles de l'ardoise ou des tuiles habituellement utilisées.

#### **4) Clôtures :**

Sur rue les clôtures doivent être réalisées par une clôture minérale, par une grille ou par une composition de ces deux éléments d'une hauteur minimale de 1,50 mètres.

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

Les couleurs des clôtures devront s'harmoniser avec les couleurs des façades ou des bâtiments environnants.

### **Dispositions particulières**

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateur (maisons « écologiques » recourrant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article UX 12 - Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques et sera étudié en fonction de la nature de l'activité.

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

Pour un logement de fonction, il est exigé deux places de stationnement par logement.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### **Article UX 13 - Espaces verts de plantations**

---

Les aires de stationnement qu'elles soient publiques ou privées doivent être plantées.

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité. L'utilisation d'essences locales est préconisée. Ces espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyenne tige par 100 m<sup>2</sup> de leur surface. Leurs surfaces seront au moins égales à 5 % de la superficie de la propriété foncière.

Des plantations devront être prévues sous forme de haies denses ou de plantation d'arbres d'essences locales en limite de parcelles lorsqu'elles ci jouxtent la zone urbaine.

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

### **Article UX 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de règle.



**TITRE IV :**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### Caractère de la zone 1AU

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à court terme. Cette zone doit faire l'objet d'une urbanisation organisée, plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte par les voies et réseaux compatibles avec l'importance de la zone, et à une bonne insertion des constructions dans l'ensemble de la zone.

### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- Toute construction au coup par coup qui ne respecte pas les Orientations d'Aménagement Sectoriel,
- Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol, sauf dans le cas d'un aménagement hydraulique,
- Les silos agricoles destinés à un stockage collectif,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

### ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### Rappel :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

#### Sont admis sous conditions :

- Toutes constructions ou installations réalisées soit au coup par coup, soit dans le cadre d'une opération d'ensemble ne sont admises que si elles respectent les Orientations d'Aménagement Sectoriel.

- Les constructions et les lotissements ne sont admis que si les équipements existants ou prévus sont suffisants compte tenu des constructions projetées. Chaque phase de réalisation doit tenir compte de l'équipement d'ensemble de la zone.
- La réalisation de constructions dans une partie de la zone ne peut être faite que dans la mesure où le développement du restant de la zone ne s'en trouve pas compromis.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition d'une bonne insertion dans le site.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition:
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
  - que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les installations classées annexes des éventuelles plates-formes d'exploitation dans la limite de l'étendue du champ d'application des permis miniers.

## **ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

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

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

### **1) Accès**

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2 - Voirie**

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

La largeur d'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de :

- 6 mètres pour la desserte de trois à dix logements ;
- 8 mètres pour la desserte de plus de dix logements.

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

#### **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Les réseaux créés dans le cadre de l'établissement d'une construction doivent répondre aux besoins du développement et de l'équipement de la zone.

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

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

##### **2) – Assainissement**

###### **a) - Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement équipée d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

###### **b) - Eaux pluviales**

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

##### **3) - Autres réseaux**

Les ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

#### **ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pour être constructible, un terrain devra pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel. La superficie du terrain devra être supérieure ou égale à 700m<sup>2</sup>.

---

## **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

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

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée sous réserve de ne pas entraver la réalisation de l'alignement ou la réalisation d'un emplacement réservé.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

---

## **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

---

## **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

---

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

---

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 7 mètres à l'égout des toits.

Toutefois, lorsque le sol existant se trouve à des niveaux différents sur deux façades opposées de la construction, une hauteur supplémentaire maximale de 2,50 mètres peut être autorisée sur la façade qui se trouve du côté où le terrain est le plus bas.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

### **1) Revêtements :**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, notamment les parpaings de ciment, la brique creuse et les matériaux d'isolation.

Les bardages métalliques doivent être peints.

Les couleurs des bâtiments devront de préférence être choisies dans les teintes blanc-cassé, pierre de pays ou tons pierres locales, et s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

### **2) Façades :**

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

Les couleurs des façades devront de préférence être choisies dans les teintes blanc-cassé, pierre de pays ou tons pierres locales, et s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

### **3) Toitures :**

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions d'une hauteur maximale de 5,50 mètres au sommet du bâtiment.

Pour une construction accolée à un bâtiment existant, une toiture à une pente est admise, la hauteur au sommet de cette construction pouvant atteindre la hauteur du bâtiment auquel elle est adossée.

Les autres constructions dont la hauteur totale est supérieure à 5,50 mètres doivent avoir une toiture présentant au moins deux pentes. Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas de constructions enterrées.

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

Les couleurs des toitures doivent être similaires à celles de l'ardoise ou des tuiles habituellement utilisées.

#### **4) Clôtures :**

Sur rue les clôtures doivent être réalisées par une clôture minérale, par une grille ou par une composition de ces deux éléments d'une hauteur minimale de 1,50 mètres.

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

Les couleurs des clôtures devront s'harmoniser avec les couleurs des façades ou des bâtiments environnants.

#### **Dispositions particulières :**

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateur (maisons « écologiques » recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements aidés financés par l'état, pour lesquels une place de stationnement seulement pourra être prévue.

### **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer, au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 5% au moins de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif planté d'arbres de haute tige.

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

### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.



## CHAPITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

### Caractère de la zone 1AUX

---

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à court terme, pour accueillir de nouvelles activités industrielles liées à la viticulture, et à permettre le développement de celles déjà implantées.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte par les voies et réseaux compatibles avec l'importance de la zone, et à une bonne insertion des constructions dans l'ensemble de la zone.

### Article 1AUX 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de ceux visés à l'article 2,
- les campings et les caravanings,
- l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

### Article 1AUX 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

- les constructions ou l'extension d'habitations et d'annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, à la condition d'être intégrées dans le volume des constructions autorisées.
- l'extension et la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite.
- les surfaces commerciales si la surface de vente est inférieure à 300m<sup>2</sup>.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens ou de nuire à la qualité des sols.
- Les installations classées annexes des éventuelles plates-formes d'exploitation dans la limite de l'étendue du champ d'application des permis miniers.

### Article 1AUX 3 - Accès et voirie

---

#### 1) - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux établissements doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et doivent être étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit..

## **2. Voirie**

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

La largeur d'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de : 8 m.

## **Article 1AUX 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **1) - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

### **2) - Assainissement**

#### **a) - Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **b) - Eaux pluviales**

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3) - Autres réseaux**

Les réseaux de distribution électrique et téléphonique seront enterrés.

## **Article 1AUX 5 – Caractéristiques des parcelles**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

### **Article 1AUX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

---

Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

---

### **Article 1AUX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

---

### **Article 1AUX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Entre deux constructions non contiguës doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

---

### **Article 1AUX 9 - Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie des terrains.

Ne sont pas pris en compte dans l'application du pourcentage, lorsqu'ils sont extérieurs aux bâtiments principaux : les aires de stockage à l'air libre, les cheminées d'évacuation, les bassins de décantation, de traitement ou recyclage à l'air libre, etc.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

---

### **Article 1AUX 10 - Hauteur des constructions**

---

La hauteur maximale à l'acrotère des bâtiments ou au faîtage est limitée à 12 mètres. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage bâti et naturel soit prise en compte.

Dans le cas de reconstruction après sinistre la hauteur d'origine pourra être conservée.

Ces conditions ne s'appliquent pas à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre environnant.

### **Article 1AUX 11 - Aspect extérieur**

---

Les constructions doivent présenter un aspect soigné tant au point de vue des volumes, des matériaux mis en oeuvre que des coloris employés, en particulier, les couvertures, autres que celles en terrasse doivent être de ton noir ardoise ou brun ou en harmonie avec le bardage..

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Elles peuvent être constituées soit d'un mur bahut de 0.50m de hauteur surmonté d'une partie à claire-voie de 1,5 m de hauteur doublée à l'intérieur de la parcelle d'une haie vive de hauteur uniforme soit d'une bordurette doublée de haie vive, soit d'un grillage à maille rigide. Les murs pleins et les plaques béton sont interdits sauf justification tenant à la nature de l'activité.

Les citernes, dépôts de matériaux ou résidus, ainsi que les installations similaires doivent être placés dans des lieux peu visibles des voies publiques ou masqués par un rideau végétal.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article 1AUX 12 - Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques et sera étudié en fonction de la nature de l'activité.

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

Pour un logement de fonction, il est exigé deux places de stationnement par logement.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### **Article 1AUX 13 - Espaces verts de plantations**

---

Les aires de stationnement qu'elles soient publiques ou privées doivent être plantées.

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité. L'utilisation d'essences locales est préconisée. Ces espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyenne tige par 100 m<sup>2</sup> de leur surface. Leurs surfaces seront au moins égales à 5 % de la superficie de la propriété foncière.

Des plantations devront être prévues sous forme de haies denses ou de plantation d'arbres d'essences locales en limite de parcelles lorsqu'elles ci jouxtent la zone urbaine.

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

#### **Article 1AUX 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de règle.



## **CHAPITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU**

---

La zone 2AU regroupe les terrains agricoles non équipés qui, en raison de leur situation, sont appelés à l'urbanisation future à long terme.

Ces terrains qui constituent une réserve foncière sont à protéger avec vigueur.

Ils gardent leur vocation agricole jusqu'à la modification/révision du Plan Local d'Urbanisme qui rendra possible leur urbanisation.

#### **ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article 2.

#### **ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

**ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

**ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE V :**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

*Dans l'emprise couverte par la trame hachurée aux abords de la route départementale 9 classée comme axe bruyant de type 3, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi qu les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 relatif à l'isolation acoustique.*

### CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone A est une zone vouée à l'agriculture dans laquelle des protections sont indispensables afin de garantir les richesses naturelles. Cette zone comprend déjà des constructions, mais les réseaux peuvent y être absents.

La zone comprend deux secteurs :

- Secteur Av correspondant au secteur de protection de l'Appellation Contrôlée « Champagne »
- Secteur Ae correspondant à un secteur permettant la diversification de l'activité agricole.

### ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Rappel : Les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés*

**Dans l'ensemble de la zone, sont interdites :**

- Toutes constructions non mentionnées à l'article 2.

### ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

*Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.*

**En dehors du secteur Av, sont admis sous conditions :**

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, viticole ou vinicole,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations, si elles sont créées simultanément ou postérieurement aux bâtiments agricoles,
- Les installations classées nécessaires à l'exploitation agricole, viticole ou vinicole,
- Les constructions liées à la diversification des activités agricoles, viticoles ou vinicoles ;
- Les dépôts de produits nécessaires à l'activité agricole sous condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques de pollution et éviter la propagation.
- L'extension, la modification et la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessités par les exploitations,
- Les annexes et dépendances des constructions précédemment citées ;
- La modification et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de compatibilité avec le caractère de la zone ;

- Les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation des équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics, à condition d'une bonne insertion dans le site.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant ;
- Les installations classées annexes des éventuelles plates-formes d'exploitation dans la limite de l'étendue du champ d'application des permis miniers.

Dans le secteur Ae, sont également admises toutes constructions nécessaires à l'activité horticole et à la commercialisation.

**Dans le secteur Av, sont autorisées :**

- L'extension, la modification et la reconstruction après sinistre, des constructions existantes.
- La construction d'annexes et dépendances liées à des constructions existantes.
- La construction d'ouvrages et installations nécessaires à la réalisation des équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

**ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

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

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

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

---

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

---

A défaut de réseau public, pour toute construction ou installation nouvelle qui le requiert, le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant une alimentation autonome en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement équipée d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

---

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

---

Non règlementé.

---

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

---

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait doit se situer au moins à :

- 6 mètres par rapport à l'alignement des voies communales ;
- 35 mètres pour les constructions d'habitations et 25 mètres pour les autres bâtiments par rapport à l'axe de la RD9 ;
- 25 mètres pour les constructions d'habitations et 20 mètres pour les autres bâtiments par rapport à l'axe de la RD10 ;
- 15 mètres pour toutes les constructions par rapport à l'axe des routes départementales 38 et 240.

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

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Cette distance peut-être réduite pour l'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, dans la limite du prolongement de la façade existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

---

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

---

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

---

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

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

---

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 7 mètres à l'égout des toits.

Pour les constructions autres qu'habitations et admises à l'Article 1, la hauteur peut être majorée en fonction d'impératifs techniques ou fonctionnels.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

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

---

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

Les constructions doivent respecter, en particulier, les prescriptions suivantes :

### **1) Revêtements :**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, notamment les parpaings de ciment, la brique creuse et les matériaux d'isolation.

Les bardages métalliques doivent être peints.

Les couleurs des bâtiments devront de préférence être choisies dans les teintes blanc-cassé, pierre de pays ou tons pierres locales, et s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

### **2) Façades :**

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

Les couleurs des façades devront de préférence être choisies dans les teintes blanc-cassé, pierre de pays ou tons pierres locales, et s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

### **3) Toitures :**

Les constructions à usage d'habitation doivent avoir une toiture constituée d'au moins deux pentes.

Les couleurs des toitures doivent être similaires à celles de l'ardoise ou des tuiles habituellement utilisées.

### **Dispositions particulières**

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateur (maisons écologiques, ...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

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

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer, au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité.

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE VI :**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTÈRE DE LA ZONE N

---

La zone N est une zone de protection dont il convient de préserver le caractère naturel et les attraits. Elle comprend *un secteur N1* pour permettre les constructions liées à l'activité hôtelière ou de restauration.

### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

*Rappel : Les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés*

#### **Dans l'ensemble de la zone, sont interdites :**

- Les lotissements de toute nature ainsi que toutes constructions non mentionnées à l'article 2.
- Les caravanes isolées ;
- Les terrains de camping et de caravanage,
- L'exploitation des carrières soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé.

### ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

*Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.*

#### **Sont admis sous conditions:**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les installations classées nécessaires à l'exploitation d'hydrocarbures liquides ou gazeux, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant ;
  - que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les installations classées annexes des éventuelles plates-formes d'exploitation dans la limite de l'étendue du champ d'application des permis miniers.
- Les ouvrages et constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et d'hydraulique et au fonctionnement des services publics, à condition d'une bonne insertion dans le site.

- L'entretien, l'aménagement et l'extension, la reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes.

**Dans le secteur NI, sont admises :**

- Les constructions à usage de commerce ou de service, ou liées aux activités hôtelières et de restaurant ou à l'accueil touristique à condition d'une bonne insertion dans le site.
- Les constructions ou l'extension d'habitations et d'annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, à la condition d'être intégrées dans le volume des constructions autorisées.
- Les constructions et équipements publics, s'ils sont liés au loisir (culturel, sportif ou détente), à condition d'une bonne insertion dans le site.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition d'une bonne insertion dans le site.

**ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

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

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

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

---

A défaut de réseau public, pour toute construction ou installation nouvelle qui le requiert, le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant une alimentation autonome en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement équipée d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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

---

Non réglementé

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

---

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait doit se situer au moins à :

- 6 mètres par rapport à l'alignement des voies communales ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales 38 et 240

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

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Cette distance peut-être réduite pour l'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, dans la limite du prolongement de la façade existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

---

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

---

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

---

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Non règlementé.

---

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

---

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 7 mètres à l'égout des toits.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée. Pour les extensions et aménagements, ils devront être à l'identique des constructions existantes.

Pour les constructions autres qu'habitations et admises à l'Article 1, la hauteur peut être majorée en fonction d'impératifs techniques ou fonctionnels.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

---

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

### **1) Revêtements**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, notamment les parpaings de ciment, la brique creuse et les matériaux d'isolation.

Les bardages métalliques doivent être peints.

Les couleurs des bâtiments devront de préférence être choisies dans les teintes blanc-cassé, pierre de pays ou ton pierre locale, et s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

### **2) Façades.**

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

Les couleurs des façades devront de préférence être choisies dans les teintes blanc-cassé pierre de pays ou ton pierre locale, et s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

### **3) Toitures :**

Les constructions à usage d'habitation doivent avoir une toiture constituée d'au moins deux pentes.

Les couleurs des toitures doivent être similaires à celles de l'ardoise ou des tuiles habituellement utilisées.

### **Dispositions particulières**

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateur (maisons écologiques, ...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

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

### **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer, au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité.

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

---

Non règlementé.



**TITRE VII :**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ESPACES BOISES CLASSES**

## Caractère des terrains

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

**Article L 130 -1 du code de l'Urbanisme (L. no 93-24, 8 janv. 1993, art. 3-IV et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, VIII) :**

Les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-I).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-II et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1o)  
Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit » ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi no 63-810 du 6 août 1963 ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105)

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III et IX 2o) Dans les communes où un « plan local d'urbanisme » a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et

modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'article L. 421-2-4 », la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

---

**Article L 130 -2 du code de l'Urbanisme (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-III et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, X) :**

---

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par « un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé » comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, XI) Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

**SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 401 hectares et 34 ares**

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



## ANNEXE :

# EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Au document graphique n°4-2B, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

**ARTICLE R.123.32 DU CODE DE L'URBANISME, rappelé ci-dessous :**

Sous réserve des dispositions de l'article L.423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

"La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

"La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9.

"Le Maire transmet la demande, dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la collectivité ou service public bénéficiaire de la réserve.

"La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le Département. Il doit préciser, en caractères apparents, que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi, elles seront déchues de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

"La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où est situé le bien. Le Maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation du sol.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunale serait compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au Président de l'établissement public aux fins de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme.

"L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au Plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

"En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure

d'acquérir dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire".

**ARTICLE L.123.17 ET L.230.1 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :**

(Loi n° 86.13 du 6 janvier 1986 - article 9 (2)).

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le Plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant 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.

"Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

"La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes; Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective sur l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

"La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain.

Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L.13.15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du Plan Local d'Urbanisme, de la modification ou de la révision dudit Plan instituant l'emplacement réservé.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

"Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme, peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13.10 et L.13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

"Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté n'a pas fait obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12.3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

"Les dispositions de l'article L.221.2 sont applicables aux terrains réservés par un Plan Local d'Urbanisme et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

**- ARTICLE L.423.1 à L.423.5 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :**

**- Permis de Construire à titre précaire.**

"Lorsqu'un emplacement est réservé par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert et que la construction à édifier a un caractère précaire, le Permis de Construire peut exceptionnellement être accordé sur avis favorable de la Commission Départementale de l'Urbanisme et de la collectivité intéressée à l'opération.

"L'arrêté accordant le Permis de Construire prescrit, s'il y a lieu, l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux et, le cas échéant, d'une évaluation sommaire du ou des fonds de commerce ou d'industrie dont la construction est susceptible de permettre le développement ou la transformation.

"Cet arrêté peut également fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever sans indemnité la construction autorisée.

"En cas d'acquisition ultérieure par l'Etat, par une collectivité publique ou un établissement public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions précaires ainsi autorisées, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industries dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

"Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont à la charge du propriétaire. Ils viennent en déduction des indemnités, auxquelles il peut prétendre.

"Toutefois, si l'arrêté accordant le Permis de Construire a fixé un délai déterminé pour l'enlèvement de la construction et que l'acquisition intervienne avant l'expiration dudit délai, une indemnité proportionnelle au délai qui reste à courir par rapport au délai prévu est accordée.

"Le Permis de Construire peut être accordé dans les conditions prévues aux articles précédents, pour des constructions précaires à usage industriel à édifier dans les zones

affectées à un autre usage par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

"En ce cas, la délivrance du Permis de Construire peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever sans indemnité non seulement les bâtiments à édifier mais aussi les bâtiments existants.

"Nonobstant toutes dispositions contraires et sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L.423.4, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des articles précédents ne peuvent prétendre à aucune indemnité.

"Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du Permis de Construire sur des bâtiments existants à cette date que le pétitionnaire s'engage à enlever en application de l'article L.423.4. "A peine de nullité et ce, sans préjudice de réparation civile s'il y a lieu, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments frappés de précarité en application des dispositions qui précèdent doit mentionner le caractère précaire desdites constructions".

