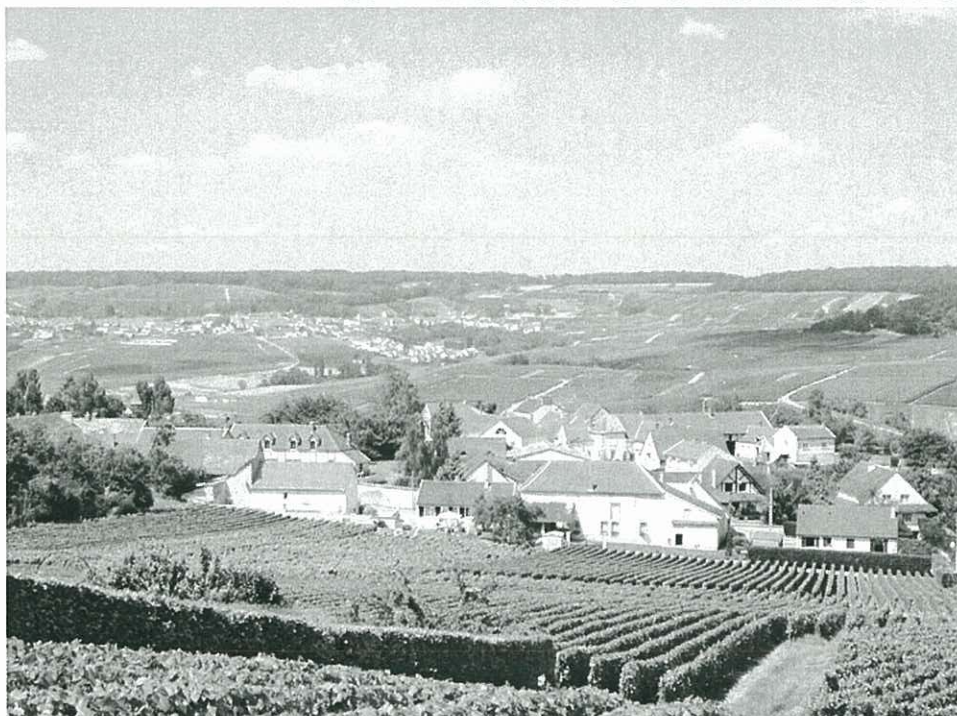


Commune de Romery

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

"Vu pour être annexé à la délibération du 18/12/2006
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision."

Fait à Romery,
Le Maire,



SOUS-PREFECTURE

21 MARS 2007

D'EPERNAY

Etude réalisée par :

ARRETE LE : 13/07/2005
APPROUVE LE : 18/12/2006



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
environnement.conseil@wanadoo.fr



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DISPOSITIONS DIVERSES	4
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
V. ADAPTATIONS MINEURES.....	6
 TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	7
 TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) .	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	13
 TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	15
 TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	19



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les articles : L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article L. 111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L. 111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétente ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 421-4 : Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

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

projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Article R. 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article R. 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

Article R. 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

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

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (articles R. 441-1 et suivants et R. 422-3 et suivants).

2. La réalisation d'installations ou de travaux divers dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (article R. 442-1 à R. 442-13) :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis au titre de l'article R. 443.4 ou de l'article R. 443.7, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

3. Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés (articles R. 443-1 à R. 443-16)

- a) le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones pour les motifs indiqués à l'article R. 443.10 à la demande ou après avis du Conseil Municipal ;
- b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

4. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions (articles R. 444-1 à R. 444-4).

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

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

Le PLU comporte une zone U avec un secteur Ua à vocation d'activité et un secteur Us où les sous-sols sont interdits.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte une zone à urbaniser à vocation d'habitat dans le cadre d'une modification ou révision du PLU.

3. Les zones agricoles :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le PLU comporte une zone A avec un secteur Av correspondant au vignoble.

4. Les zones naturelles et forestières

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

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- Des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés).
- Des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone :

Les zones urbaines sont dites « zones U ».

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA comprend deux secteurs :

- Un secteur Ua à vocation d'activité,
- Un secteur Us où les sous-sols sont interdits.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone U sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme,
- Les garages collectifs non couverts de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanage visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs, dont les mobil-homes,
- Les discothèques et les dancings,
- L'exploitation et l'ouverture des carrières.

De plus, dans toute la zone U les dépôts de véhicules sont interdits.

De plus, en secteur Us, les sous-sols sont interdits.

ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone U, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens,

- Les constructions et entrepôts à usage agricole, d'artisanat, de commerce ou de service à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les caravanes isolées à condition d'être situées sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 8 mètres d'emprise pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles, de plus de 30m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, dès sa réalisation, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- L'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement en vigueur,
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain,
- Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

Autres réseaux :

Tout projet de construction doit être doté de réseau électrique basse tension et de télécommunication enterré 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 U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des emprises et voies publiques soit en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Pour les constructions ne respectant ces règles, l'extension est autorisée dans le prolongement de la façade.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en recul par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation en recul, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite séparative.

Pour les constructions ne respectant ces règles, l'extension est autorisée dans le prolongement de la façade.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux reconstructions après sinistre. Dans ce cas, la hauteur maximale ne doit pas excéder la hauteur de la construction initiale,
- Aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

La reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Façades

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

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

Les modifications de façades seront acceptées à condition de respecter la composition de la façade, la répartition et les proportions des ouvertures.

Les tons des murs et de toute menuiserie ou boiserie doivent se rapprocher de ceux des constructions anciennes de la zone.

L'emploi de bardage métallique est interdit sauf pour les bâtiments d'activités.

Le coffre des volets roulants doit être intégré à la construction et ne pas dépasser le nu de la façade.

Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage ou de grange et vitrines exclues) doivent être plus hautes que larges et respecter le rythme et les proportions des percements existants.

L'utilisation de carreaux de verre est interdite en façade sur rue.

Toitures

Le faîtage ou au moins un des faîtages des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie principale.

Les toits doivent avoir au moins deux pans à pentes similaires et présenter une pente comprise entre 25 et 45°.

Les pans coupés sont admis.

Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.

L'ensemble des dispositions concernant les toitures ne s'applique pas aux annexes et dépendances.

Les toitures doivent avoir l'aspect de la tuile plate ou mécanique d'une couleur proche des tons rouge, flammé, brun.

Le bac-acier de couleur proche des tons rouge, flammé ou brun est autorisé pour les bâtiments d'activité.

Les toitures des extensions doivent s'harmoniser avec celles des constructions existantes.

Les chiens-assis sont interdits et les lucarnes autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Clôtures sur rue

La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction est vivement recommandée.

Les clôtures neuves sont constituées :

- Soit d'une haie, d'un élément maçonné, d'une grille d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- Soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent s'harmoniser en ton et en hauteur avec les clôtures existantes dans le secteur.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites en façade sur rue.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement dans le domaine privé pour toute nouvelle construction.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces terrains constituent une réserve foncière.

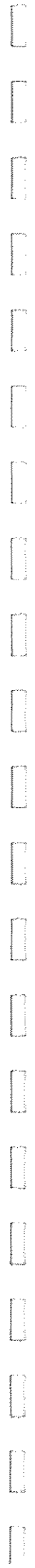
ARTICLE 2 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout type de constructions jusqu'à une prochaine modification ou révision du PLU.

Cette ouverture à l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'après production des études techniques préconisées par le Plan de Prévention des Risques en cours d'élaboration.

ARTICLE 2 AU 2 à 2 AU 14

Ne sont pas réglementés.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone :

Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles comprennent un secteur Av qui correspond aux terrains réservés aux vignes et à l'activité viticole.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction ou tout aménagement sauf ceux autorisés à l'article A 2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A :

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux aménagements viticoles ou à la création de bassins de rétention,
- Les bassins de rétention à condition d'être utiles à la régulation de l'hydraulique,
- Les pylônes de radiotéléphonie mobile, à condition que leur hauteur soit limitée à 12 m.

Dans la zone A, sauf secteur Av :

- La construction et l'extension des bâtiments d'exploitation et les équipements nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs dépendances à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole, et qu'elles soient construites simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type agricole à condition que leur périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et 2AU,
- Les constructions de bureau, de service ou de commerce, les activités agro-touristiques nécessaires à l'activité agricole,
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le seul secteur Av :

- L'aménagement, l'entretien, la reconstruction à égalité de surface des constructions existantes à condition d'être liées à l'activité viticole (loges viticoles).

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 un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise.

- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, dès sa réalisation, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Dans l'attente, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ne peut être admis.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies et doit se situer au moins à 5 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales et des voies communales.

L'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles est admise.

Cet article ne s'applique pas aux loges viticoles existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux loges viticoles existantes ne respectant pas ces règles.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel dans l'ensemble de la zone A, sauf secteur Av et 4 mètres dans le seul secteur Av.

La hauteur des bâtiments agricoles peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

La hauteur des pylônes de radiotéléphonie mobile est limitée à 12 m.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les constructions agricoles doivent en outre respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- L'utilisation de matériaux brillants ou de couleurs vives pour les façades et les toitures est interdite,

- Les pentes de toiture inférieures à 20° ne sont pas admises,
- Les couvertures en tôle non teintées sont interdites.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le défrichement des boisements de rive des ruisseaux des Sentelles et du Brunet, protégés au titre de l'article L. 123-1,7° figurant sur le plan, est soumis à autorisation préalable du maire.

Le défrichement des boisements situés au lieu-dit « Les Crayères », dans la partie Nord-Ouest du territoire communal, protégé au titre de l'article L. 123-1,7°, est soumis à autorisation préalable du maire. Ce défrichement ne pourra être accordé qu'après production des études préconisées par le Plan de Prévention des Risques en cours d'élaboration.

Un aménagement végétal privilégiant les essences locales doit accompagner les constructions agricoles.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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.

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

La zone N comprend un secteur Na à vocation d'activité.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction ou tout aménagement sauf ceux autorisées à l'article N 2.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

- La reconstruction à l'identique, des constructions existantes dans la limite des capacités initiales,
- L'aménagement ou l'extension, des constructions existantes à condition qu'elles soient strictement limitées,
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à la création de bassins de rétention ou liés à la réalisation d'un équipement d'assainissement public ou collectif,
- Les bassins de rétention à condition d'être utiles à la régulation de l'hydraulique,
- Les équipements d'assainissement public ou collectif,
- Les pylônes de radiotéléphonie mobile, à condition que leur hauteur soit limitée à 12 m,
- Les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le seul secteur Na :

- Les constructions et entrepôts à usage d'artisanat, de commerce ou de service à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements du secteur,
- Les dépôts de véhicules à condition d'être liés à une activité autorisée dans le secteur.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 8 mètres d'emprise pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles, de plus de 30m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, dès sa réalisation, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- L'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement en vigueur,
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain,
- Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

Autres réseaux :

Tout projet de construction doit être doté de réseau électrique basse tension et de télécommunication enterré 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 N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes, est strictement limitée à 50 m² pour les bâtiments à usage d'habitation et 30 m² pour les annexes, dépendances, abris de jardins et garages.

Dans le seul secteur Na : l'emprise des nouvelles constructions est limitée à 100 m² pour les bâtiments à usage d'habitation et les extensions ultérieures sont interdites.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions ou aménagements des constructions existantes ne doit pas être supérieure à la hauteur maximale des constructions existantes.

La hauteur des équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics est limitée à 12 mètres depuis le sol naturel.

Dans le seul secteur Na :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

Pour les bâtiments d'activité, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

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

- L'utilisation de matériaux brillants ou de couleurs vives pour les façades et les toitures est interdite,
- Les pentes de toiture inférieures à 20° ne sont pas admises,
- Les couvertures en tôle non teintées sont interdites.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement dans le domaine privé pour toute nouvelle construction.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le défrichement des boisements de rive des ruisseaux des Sentelles et du Brunet, protégés au titre de l'article L. 123-1,7° figurant sur le plan, est soumis à autorisation préalable du maire.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- 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,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,4.

