



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SACY

4 – Règlement écrit APPROBATION

Elaboration :
Projet arrêté le 19/12/2019
Approuvé le :



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT	5
ARTICLE 2 – CHAMP D’APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT	5
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (ARTICLE L.152-3 DU CODE DE L’URBANISME).....	6
ARTICLE 5 – ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	6
ARTICLE 6 – APPLICATION DE L’ARTICLE R.151-21 ALINEA 3.....	6
ARTICLE 7 – COMPOSITION DU REGLEMENT LITTERAL.....	7
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	11
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	11
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	13
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	22
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS.....	22
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	24
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	29
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UE	32
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS.....	32
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	34
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	38
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A).....	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	40
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS.....	40
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	43
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	48
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	50
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS.....	50
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	53
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	56
ANNEXE I « DÉFINITIONS »	58
ANNEXE II : NUANCIER DE REFERENCE	66
ANNEXE III : CARTE DE L’ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES.....	72
ANNEXE IV : LISTES DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES.....	74

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SACY.

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

- Les dispositions du R.N.U. demeurent applicables sur le territoire doté d'un PLU à l'exception des dispositions mentionnées aux articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30.
- Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).
- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :
 - des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet d'annexes au Plan Local d'Urbanisme.
 - des dispositions figurant en annexes au P.L.U. en application des articles R151-51 à R151-53 du Code de l'urbanisme et concernant notamment les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.
 - L'instauration du permis de démolir, de la déclaration préalable pour l'édification des clôtures et autorisation pour les travaux de ravalement, en application de l'article R.421-12 et R.421-17-1 du Code de l'urbanisme
 - Instauration du droit de préemption urbain en application de l'article L-211-1 et suivants du code de l'urbanisme

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (dites U), en zones à urbaniser (dites zones AU), en zones agricoles (dites zones A) et en zones naturelles et forestières (dites zones N). Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Une catégorie de zone urbaine, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :

- Zone Ua Zone urbaine ancienne
- Zone Ub Zone urbaine récente et ses extensions

Une catégorie de zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :

- Zone A : Zone agricole à protéger, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

La zone A comprend les secteurs Ap (secteur agricole patrimoine), Av (secteur agricole viticole), Avp (secteur agricole viticole patrimoine) et Ae (secteur agricole d'équipement public).

Une catégorie de zone naturelle et forestière, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :

- Zone N Zone naturelle à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques.

La zone N comprend un secteur Nj (Zone naturelle de jardin), où les abris de jardins et abris pour animaux sont autorisés, et le secteur Np (secteur naturel protégé) où les pelouses sur sable sont protégées.

Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme "espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer", sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (Article L.152-3 du Code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément aux dispositions des articles L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme

ARTICLE 5 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix de la commune en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Elles prennent la forme d'OAP de secteurs délimités aux documents graphiques du règlement (art R151-10).

Les orientations d'aménagement et de programmation prennent également la forme d'OAP thématiques transversales et concernent, en fonction des thématiques, l'ensemble du territoire communal.

Le P.L.U. de SACY ne comporte pas d'OAP.

ARTICLE 6 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 alinéa 3

Dans l'ensemble des zones définies au présent PLU, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

ARTICLE 7 – COMPOSITION DU REGLEMENT LITTERAL

Rappel du code de l'urbanisme

Conformément à l'article **L101-3 du Code de l'Urbanisme** « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. [...]»

Conformément à l'article du **L151-8 du Code de l'urbanisme** « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.»

Conformément à l'article **L151-9 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Conformément à l'article **L151-18 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale , urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

Conformément à l'article **R151-9 du Code de l'urbanisme** : « Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. »

Conformément à l'article **R151-30 du Code de l'Urbanisme** : « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Conformément à l'article **R151-33 du code de l'Urbanisme** : « Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

- 1° Les types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Conformément à l'article **R151-27 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. »

Conformément à l'article **R151-28 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. »

Structure du Règlement littéral

Section 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Article 2.2. Volumétrie

Article 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Article 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

Article 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Article 2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Article 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Article 2.5. Stationnement

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Section 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 3.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Article 3.2. Desserte par les réseaux

Article 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Article 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Article 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

Article 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Article 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Certains articles ne faisant pas l'objet de réglementation (pas de règles fixées) sont mentionnés « non réglementés ».

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone Ua**.

La zone **Ua** est concernée par l'aléa « **retrait-gonflement des argiles** », dont la cartographie est annexée au règlement. Un lien vers le guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » est disponible en annexe du rapport de présentation.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles suivants.

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- b. Les installations classées soumises à autorisation
- c. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- d. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- e. Le stationnement de caravanes hors des terrains dédiés.
- f. Les industries.
- g. Les éoliennes.
- h. Les antennes relais.
- i. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. Les constructions de commerces et d'activités de service, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (sauf mentionnée au 1.1) et les nouvelles constructions des exploitations agricoles et forestières sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruits, trépidations, odeurs...) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- b. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants est autorisée dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, qu'importe leur destination.
- c. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

- a. Dans les programmes de logements, la part de production de logements aidés (locatif social, aide à l'accèsion, etc.) devra être de 5%.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions suivantes.

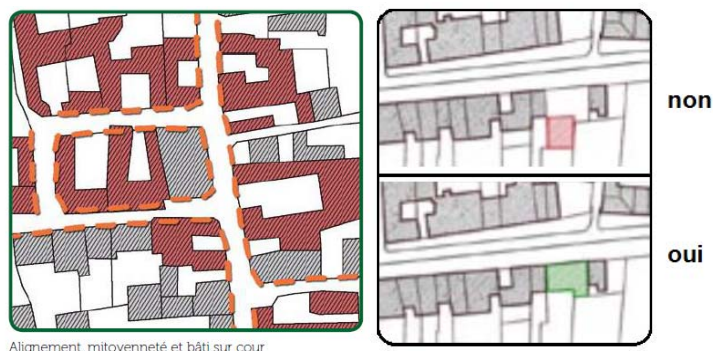
ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- a. L'implantation des constructions devra respecter les plans d'alignements communaux et départementaux.

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement du domaine public
 - soit à l'alignement des constructions voisines
 - soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension

Schéma à valeur réglementaire



Source : PNR de la Montagne de Reims

- b. Toutefois, un recul pourra être autorisé sous réserve qu'un élément bâti (constructions principales, dépendances ou annexes) soit implanté en tout ou partie à l'alignement. Il en est de même dans le cas d'un mur haut préexistant implanté le long de l'alignement.
- c. Un recul pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- d. Par leur faîtage, les constructions principales seront parallèles par rapport à la voie ou au faîtage des constructions anciennes voisines.

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Toute construction doit être implantée :
 - soit en limite exacte de propriété
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres.
- b. Toute construction principale (hors exploitation agricole) devra respecter un recul en fond de parcelle de 5 mètres par rapport à la limite des cultures viticoles et agricoles.
- c. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative, et/ou des limite des cultures viticoles et agricoles.

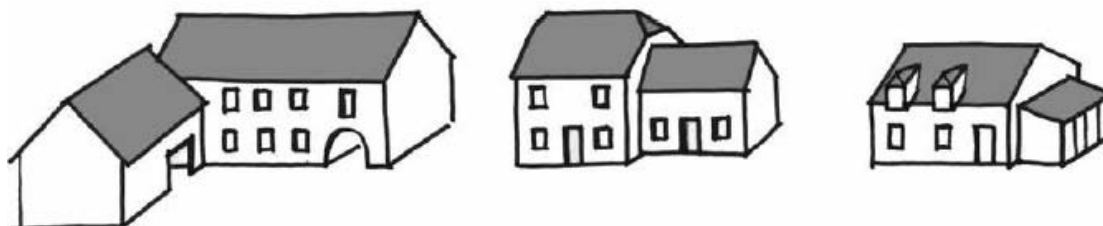
Article 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

- a. D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple sur un plan rectangulaire et peuvent associer plusieurs autres parallélépipèdes plus petits en L ou en U.

Schéma à valeur illustrative



Exemples de volumes simples de plain pied ou avec étage associés en U ou alignés.

Source : PNR de la Montagne de Reims

- b. Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

- a. L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la surface des terrains sur une même unité foncière dans la limite de 300 mètres carrés par unité foncière.

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur de tout bâtiment ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.
- b. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la construction.
- c. Toutefois, lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

- a. Les programmes de logements sur les unités foncières d'une surface de 1250 m² et plus devront respecter une densité minimale de 16 logements à l'hectare, sauf en cas de contrainte technique sur justification (configuration du terrain, pente, équipements nécessaires).

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.
- b. Tout style de construction traditionnel étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- a. Les ouvertures doivent être alignées suivant un axe de symétrie. Elles devront être plus hautes que larges avec un rapport « hauteur/largeur » compris entre 1,5 et 2 pour les habitations.
- b. Cette disposition ne concerne pas les fenêtres de toit.

Schéma à valeur illustrative



Organisation des ouvertures en façade.

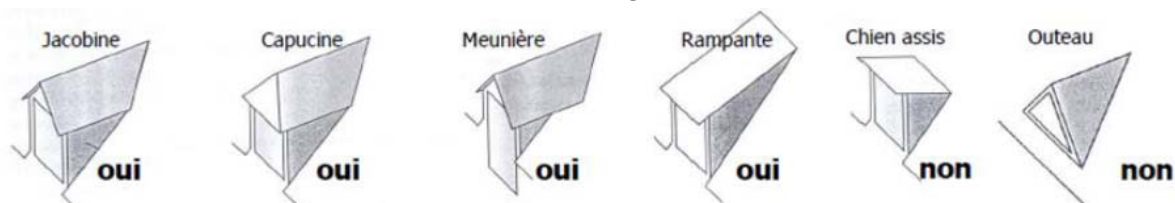
Source : PNR de la Montagne de Reims

- c. Les volets roulants sont autorisés à la condition que le coffre soit intégré à l'intérieur du bâti. S'il existe des volets battants, ils devront être conservés à l'extérieur.
- d. L'aspect naturel des matériaux qui composent la construction doit être conservé. Les éléments de décor du bâti ancien et de modénature existants et destinés à être vus (encadrement, listels, chainages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et laissés apparents.
- e. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.) et les constructions d'aspect précaire sont interdits.
- f. Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être bien insérés de telle manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.
- g. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement (teintes approchantes).
- h. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement (teintes approchantes).
- i. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement (teintes approchantes).

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- Sauf cas particulier à justifier, les toitures seront à deux versants avec des pignons droits ou avec croupes ou demi-croupes. Il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions secondaires si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.
- Sont autorisées les lucarnes et châssis de toit à dominante verticale. Ils devront être encastrés dans le versant de la toiture sans faire saillie au-dessus de celui-ci.

Schéma à valeur réglementaire



Source : PNR de la Montagne de Reims

- Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite rouge à rouge-brun ou l'aspect de l'ardoise naturelle.
- Les couvertures des bâtiments secondaires devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- Pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - Les toitures et les murs végétalisés sans exigence particulière de forme ou de pente. Les plantations des essences exotiques envahissantes annexées au règlement y sont interdites.
 - Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables).
 - Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique.
 - Les matériaux nobles comme le zinc ou le cuivre.
 - Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions (constructions bois, constructions HQE, basse consommation, ...).
- Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture parallèlement à la pente ; et non en surimposition de toiture ni sur une structure rehaussée. Préférer dans la mesure du possible une pose au plus près de l'égout de toiture, sous forme groupée (panneaux assemblés) selon une forme rectangulaire ou carrée, parallèle à la gouttière.

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc. et les constructions d'aspect précaire sont interdits.
- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres. Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- En limite de fonds de jardins jouxtant des parcelles de cultures agricoles ou viticole il sera demandé la plantation de haies d'une hauteur minimum de 2 mètres, sauf lorsqu'un mur a déjà été édifié. Les essences exotiques envahissantes listées en annexe du règlement sont proscrites.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- b. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales. Les essences exotiques envahissantes listées en annexe du règlement sont prosrites.
- c. Sur les unités foncières de plus de 500 m², un arbre de haute tige devra être prévu par 200 m² d'espaces libres.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

Article 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- a. Dans les trames de jardins, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par une couleur vert clair en hachure :
 - Sont interdits les bâtiments principaux de toute destination.
 - Sont autorisées les constructions secondaires à un bâtiment principal (extension, annexe, dépendance : par exemple garage, abri de jardin, piscine, etc.).
 - Les extensions des habitations sont interdites à moins de 5 mètres du fond de jardin jouxtant des cultures agricoles et viticoles.
 - L'emprise au sol maximale des constructions autorisées est fixée à 50 m² de surface de plancher sans toutefois dépasser cumulativement 10 % de la surface totale d'un secteur identifié sur une unité foncière.
 - Les constructions autorisées ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal dans le cadre d'une extension, et ne devront pas excéder 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.
 - Tous travaux non soumis à un permis de construire sont soumis à déclaration préalable et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- b. Le nombre de place de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - une place par logement d'une surface de plancher inférieur à 50 m² ;
 - deux places par logement d'une surface de plancher supérieur à 50 m² ;
 - pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destinations.
- c. Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :
 - de deux places par logement
 - d'une place par surface de plancher supérieur à 50 m² pour les bureaux
- d. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de :
 - 12,5 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé
 - 1,5 m² pour un vélo.
- e. En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnements nécessaires aux installations, les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme pourront être mises en œuvre.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles suivants.

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- a. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 4 mètres,
- b. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,
- c. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- d. Les voies nouvelles et accès privés en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcours existant.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur.
- b. Pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- c. 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.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le raccordement est à la charge du constructeur.
- b. 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 doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction :
 - En dehors des zones d'aléa « retrait-gonflement des argiles », les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion à la source (l'infiltration à la parcelle devant être privilégiée). Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle (via des solutions de stockage et de réutilisation uniquement, l'infiltration étant interdite) a minima pour les petites pluies. Un système de surverse (rejet régulé) vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales pourra être autorisé, au-delà et sous condition, par le service Assainissement compétent.
 - Dans les zones d'aléa « retrait-gonflement des argiles », les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle (via des solutions de stockage et de réutilisation uniquement, l'infiltration étant interdite) a minima pour les petites pluies, avec système de surverse vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales au-delà. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité techniques de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés du milieu récepteur. Les puisards sont interdits.
- b. Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration (ou toute autre solution de gestion à la source des eaux pluviales : noues, etc.) conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.
- c. L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés des routes départementales ne peut être intercepté ou entravé. Nul ne doit rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une autorisation.
- d. L'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public routier départemental que si les équipements pour les collecter et les évacuer existent et sont dimensionnées à cet effet. Tout nouveau projet de collecte et de déversement des eaux pluviales dans le réseau existant doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie sous réserve de conformité avec la réglementation.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone Ub**.

La zone **Ub** est concernée par l'**aléa « retrait-gonflement des argiles »**, dont la cartographie est annexée au règlement. Un lien vers le guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » est disponible en annexe du rapport de présentation.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles suivants.

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- b. Les installations classées soumises à autorisation
- c. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- d. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- e. Le stationnement de caravanes hors des terrains dédiés
- f. Les industries.
- g. Les éoliennes
- h. Les antennes relais.
- i. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. Les constructions de commerces et d'activités de service, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (sauf mentionnée au 1.1) et les nouvelles constructions des exploitations agricoles et forestières sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruits, trépidations, odeurs...) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- b. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants est autorisée dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, qu'importe leur destination.
- c. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

- a. Dans les programmes de logements, la part de production de logements aidés (locatif social, aide à l'accession, etc.) devra être de 5%.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGERE**

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles suivants.

ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- a. L'implantation des constructions devra respecter les plans d'alignements communaux et départementaux.

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions doivent être implantées :
- soit en retrait de l'alignement du domaine public d'une distance minimale de 4 mètres.
 - soit à l'alignement des constructions voisines
 - soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.
- b. Un recul pourra être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Toute construction doit être implantée :
- soit en limite exacte de propriété
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres.
- b. Toute construction principale (hors exploitation agricole) devra respecter un recul en fond de parcelle de 5 mètres par rapport à la limite des cultures viticoles et agricoles
- c. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative, et/ou des limite des cultures viticoles et agricoles.

Article 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- a. La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

Article 2.1.4. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagère attendus

Non réglementé.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

- a. Pour les constructions d'habitation et leurs bâtiments secondaires, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain, dans la limite de 300 mètres carrés par unité foncière.

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur de tout bâtiment ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère.
- b. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la construction.
- c. Toutefois, lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

- a. Les programmes de logements sur les unités foncières d'une surface de 1250 m² et plus devront respecter une densité minimale de 16 logements à l'hectare, sauf en cas de contrainte technique sur justification (configuration du terrain, pente, équipements nécessaires).

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.
- b. Tout style de construction traditionnel étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- a. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc. et les constructions d'aspect précaire sont interdits.
- b. Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visible depuis l'espace public, à moins d'être bien inséré de telle manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.
- c. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement (teintes approchantes).
- d. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement teintes approchantes).
- e. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement (teintes approchantes).

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite rouge à rouge-brun ou l'aspect de l'ardoise naturelle.
- b. Les couvertures des bâtiments secondaires devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- c. Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture parallèlement à la pente ; et non en surimposition de toiture ni sur une structure rehaussée. Préférer dans la mesure du possible une pose au plus près de l'égout de toiture, sous forme groupée (panneaux assemblés) selon une forme rectangulaire ou carrée, parallèle à la gouttière.

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- b. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc. et les constructions d'aspect précaire sont interdits.
- c. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres. Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- d. En limite de fonds de jardins jouxtant des parcelles de cultures agricoles ou viticole il sera demandé la plantation de haies d'une hauteur minimum de 2 mètres, sauf lorsqu'un mur a déjà été édifié. Les essences exotiques envahissantes listées en annexe du règlement sont proscrites.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

**ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS
ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales. Les essences exotiques envahissantes listées en annexe du règlement sont proscrites.
- b. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et aux entrepôts doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.
- c. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

Article 2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- a. Dans les trames de jardins, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par une couleur vert clair en hachure :
 - Sont interdits les bâtiments principaux de toute destination.
 - Sont autorisées les constructions secondaires à un bâtiment principal (extension, annexe, dépendance : par exemple garage, abri de jardin, piscine, etc.).
 - Les extensions des habitations sont interdites à moins de 5 mètres du fond de jardin jouxtant des cultures agricoles et viticoles.
 - L'emprise au sol maximale des constructions autorisées est limitée à 50 m² de surface de plancher sans toutefois dépasser cumulativement 10 % de la surface total d'un secteur identifié sur une unité foncière.
 - Les constructions autorisées ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal dans le cadre d'une extension, et ne devront pas excéder 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.
 - Tous travaux non soumis à un permis de construire sont soumis à déclaration préalable et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- b. Le nombre de place de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - une place par logement d'une surface de plancher inférieur à 50 m² ;
 - deux places par logement d'une surface de plancher supérieur à 50 m² ;
 - pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destinations.
- c. Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :
 - de deux places par logement
 - d'une place par surface de plancher supérieur à 50 m² pour les bureaux
- d. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de :
 - 12,5 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé
 - 1,5 m² pour un vélo.
- e. En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnements nécessaires aux installations, les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme pourront être mises en œuvre.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles suivants.

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- a. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 4 mètres,
- b. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,
- c. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- d. Les voies nouvelles et accès privés en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcourt existant.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Non règlementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur.
- b. Pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- c. 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.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le raccordement est à la charge du constructeur.
- b. 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 doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction :
 - En dehors des zones d'aléa « retrait-gonflement des argiles », les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion à la source (l'infiltration à la parcelle devant être privilégiée). Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle (via des solutions de stockage et de réutilisation uniquement, l'infiltration étant interdite) a minima pour les petites pluies. Un système de surverse (rejet régulé) vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales pourra être autorisé, au-delà et sous condition, par le service Assainissement compétent.
 - Dans les zones d'aléa « retrait-gonflement des argiles », les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle (via des solutions de stockage et de réutilisation uniquement, l'infiltration étant interdite) a minima pour les petites pluies, avec système de surverse vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales au-delà. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité techniques de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés du milieu récepteur. Les puisards sont interdits.
- b. Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration (ou toute autre solution de gestion à la source des eaux pluviales : noues, etc.) conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.
- c. L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés des routes départementales ne peut être intercepté ou entravé. Nul ne doit rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une autorisation.
- d. L'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public routier départemental que si les équipements pour les collecter et les évacuer existent et sont dimensionnés à cet effet. Tout nouveau projet de collecte et de déversement des eaux pluviales dans le réseau existant doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie sous réserve de conformité avec la réglementation.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE Ue

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone Ue**.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles ci-dessous.

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. Les habitations.
- b. Les industries.
- c. Les commerces et activités de services.
- d. Les constructions des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
- e. Les constructions des exploitations agricoles et forestières.
- f. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- g. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- h. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- i. Le stationnement de caravanes hors des terrains dédiés
- j. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- k. Les éoliennes.
- l. Les antennes relais.

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- b. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles ci-dessous.

ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions doivent être implantées :
 - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 4 mètres.
 - soit à l'alignement des constructions voisines
 - soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Toute construction doit être implantée :
 - soit en limite exacte de propriété
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres.
- b. Toute construction principale (hors exploitation agricole) devra respecter un recul en fond de parcelle de 5 mètres par rapport à la limite des cultures viticoles et agricoles.
- c. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative, et/ou des limite des cultures viticoles et agricoles.

Article 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2.1.4. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagère attendus

Non réglementé.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur de tout bâtiment ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère.
- b. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la construction.
- c. Toutefois, lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.
- b. Tout style de construction traditionnel étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.
- c. Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- a. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc. et les constructions d'aspect précaire sont interdits.
- b. Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visible depuis l'espace public, à moins d'être bien inséré de telle manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.
- c. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement (teintes approchantes).
- d. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement (teintes approchantes).
- e. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement (teintes approchantes).

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite rouge à rouge-brun ou l'aspect de l'ardoise naturelle.
- b. Les couvertures des bâtiments secondaires devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- c. Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture parallèlement à la pente ; et non en surimposition de toiture ni sur une structure rehaussée. Préférer dans la mesure du possible une pose au plus près de l'égout de toiture, sous forme groupée (panneaux assemblés) selon une forme rectangulaire ou carrée, parallèle à la gouttière.

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- b. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc. et les constructions d'aspect précaire sont interdits.
- c. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales. Les essences exotiques envahissantes listées en annexe du règlement sont proscrites.
- b. Les constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.
- c. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

Article 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- a. Le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destinations.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles suivants

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- a. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 4 mètres,
- b. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,
- c. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- d. Les voies nouvelles et accès privés en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcourt existant.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur.
- b. Pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- c. 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.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le raccordement est à la charge du constructeur.
- b. 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 doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle (via des solutions de stockage et de réutilisation uniquement, l'infiltration étant interdite) a minima pour les petites pluies. Un système de surverse (rejet régulé) vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales pourra être autorisé, au-delà et sous condition, par le service Assainissement compétent.
- b. Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration (ou toute autre solution de gestion à la source des eaux pluviales : noues, etc.) conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.
- c. L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés des routes départementales ne peut être intercepté ou entravé. Nul ne doit rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une autorisation.
- d. L'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public départemental que si les équipements pour les collecter et les évacuer existent et sont dimensionnés à cet effet. Tout nouveau projet de collecte et de déversement des eaux pluviales dans le réseau existant doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie sous réserve de conformité avec la réglementation.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

L'ensemble des **Dispositions Générales** du **TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone A**.

La zone **A** est concernée par l'aléa « **retrait-gonflement des argiles** », dont la cartographie est annexée au règlement.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone A :

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- b. Les constructions des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
- c. Les commerces et activités de services.
- d. Les habitations, sauf celles mentionnées au 1.2.
- e. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- f. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- g. Le stationnement de caravanes en dehors des espaces dédiés.
- h. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques de plus de 12 mètres.
- i. Les éoliennes de plus de 12 mètres.
- j. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- k. Tous les travaux et aménagements susceptibles de porter atteinte au maintien de milieux humides identifiés par une trame bleue aux documents graphiques (création de plan d'eau, dépôts divers, comblements ...), sauf dans le cadre d'une amélioration des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur Av :

- l. Toutes les interdictions de la zone A.
- m. Les constructions agricoles non nécessaires à l'activité viticole.

Dans le secteur Ap et Ae :

- n. Toutes les interdictions de la zone A.
- o. Les constructions des exploitations agricoles et forestières.

Dans le secteur Avp :

- p. Toutes les interdictions de la zone A, Ae, Ap et du secteur Av.
- q. Le changement d'affectation des sols.

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs :

- a. Le changement d'affectation des sols et les affouillements ou exhaussements de sol dans le cadre de l'aménagement hydraulique du vignoble et du domaine agricole (bassin de rétention, aménagement hydroviticole, création de fossés, etc.) sont autorisés.
- b. Sont autorisés tout affouillements, exhaussements de sol et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- c. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants est autorisée dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, qu'importe leur destination.
- d. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département.

Dans l'ensemble de la zone A et du secteur Av, hors secteurs Ae, Ap et Avp

- e. Toute construction est autorisée à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole, y compris les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- f. Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'activité agricole et leurs dépendances sont autorisées, dans la limite d'une construction d'habitation par exploitation, à condition que la présence permanente de l'exploitant ou du personnel soit strictement nécessaire et à condition d'être construites à proximité directe de bâtiments agricoles antérieurement édifiés.
- g. Les constructions des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines adjacentes.

Dans le secteur Ae :

- h. Sont autorisées uniquement les aménagements légers de loisirs (aire de jeux, pique-nique, panneau informatif, etc.).

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGERE**

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions suivantes.

ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Le long de la RD 6^E2 à l'ouest de la RD 26, les habitations et autres constructions devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée ;
- b. Le long de la RD 26 et de la RD 6^E2 à l'est de la RD 26, les habitations et autres constructions devront respecter un recul de 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la chaussée ;
- c. Le long des autres voies, les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Toute construction doit être implantée :
 - soit en limite exacte de propriété,
 - soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné d'une des limites séparatives d'une distance minimum de 3 mètres.

Article 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2.1.4. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagère attendus

Non réglementé.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur des habitations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère.
- b. La hauteur des constructions des exploitations agricoles ne pourra excéder 11 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.
- c. Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.
- d. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur du faîtage sera mesurée au milieu de la construction.

Dans le secteur Av

- e. La hauteur des constructions des exploitations agricoles ne pourra excéder 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- a. Tout style de construction traditionnel étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits
- b. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- a. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc. et les constructions d'aspect précaire sont interdits.
- b. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement (teintes approchantes).
- c. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement (teintes approchantes).
- d. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement (teintes approchantes).
- e. La couleur des soubassements des bâtiments des exploitations agricoles doit être, soit la même que la couleur de la façade, soit être de couleur plus sombre.

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite rouge à rouge-brun ou l'aspect de l'ardoise naturelle.
- b. Les couvertures des bâtiments secondaires devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- c. Les couvertures d'aspect tôle non teintées sont interdites.
- d. Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture parallèlement à la pente ; et non en surimposition de toiture ni sur une structure rehaussée. Préférer dans la mesure du possible une pose au plus près de l'égout de toiture, sous forme groupée (panneaux assemblés) selon une forme rectangulaire ou carrée, parallèle à la gouttière.

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- e. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- f. Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, ou d'un grillage ou d'un grillage doublé d'une haie, et maintenir une perméabilité pour la petite faune. Les essences exotiques envahissantes listées en annexe du règlement sont à proscrire.
- g. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les constructions destinées à l'exploitation agricole doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.
- b. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales. Les essences exotiques envahissantes listées en annexe du règlement sont proscrites.
- c. Les nouvelles plantations d'arbres devront être situées à un minimum de 7 mètres du bord de la chaussée des Routes Départementales.
- d. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

- a. Dans les corridors écologiques (identifiés au zonage par une trame hachurée orange et un linéaire de pointillés orange) et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors.

Article 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- a. Dans les zones humides identifiées aux documents graphiques par une trame bleue :
Sont interdits :
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment : Les comblements, affouillements, exhaussements, drainage, remblaiement, dépôts divers.
 - La création de plans d'eau artificiels, bassins de rétention et réserves d'eau.
 - Il sera possible de déroger à cette règle, sur justificatif, si un inventaire réglementaire est réalisé et détermine l'absence de zone humide.

Ainsi pourront être admis :

- Les travaux publics ou privés visant à l'amélioration des équipements d'intérêt collectif et services publics (réseaux d'énergies et télécom, assainissement, etc.)
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les aménagements légers suivants, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : Les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observations de la faune.

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles ci-dessous.

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- a. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- b. La création d'accès directs sur les voiries départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie.
- c. L'accès devra garantir le respect aux règles minimales de sécurité, notamment en ce qui concerne la visibilité réciproque, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe principal ou prioritaire.

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcours existant.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors qu'il est existant.
- b. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.
- c. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction :
- En dehors des zones d'aléa « retrait-gonflement des argiles », les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion à la source (l'infiltration à la parcelle devant être privilégiée). Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle (via des solutions de stockage et de réutilisation uniquement, l'infiltration étant interdite) a minima pour les petites pluies. Un système de surverse (rejet régulé) vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales pourra être autorisé, au-delà et sous condition, par le service Assainissement compétent.
 - Dans les zones d'aléa « retrait-gonflement des argiles », les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle (via des solutions de stockage et de réutilisation uniquement, l'infiltration étant interdite) a minima pour les petites pluies, avec système de surverse vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales au-delà. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité techniques de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés du milieu récepteur. Les puisards sont interdits.
- b. Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration (ou toute autre solution de gestion à la source des eaux pluviales : noues, etc.) conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.
- c. L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés des routes départementales ne peut être intercepté ou entravé. Nul ne doit rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une autorisation.
- d. L'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public routier départemental que si les équipements pour les collecter et les évacuer existent et sont dimensionnées à cet effet. Tout nouveau projet de collecte et de déversement des eaux pluviales dans le réseau existant doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie sous réserve de conformité avec la réglementation.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

L'ensemble des **Dispositions Générales** du **TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone N**.

La zone **N** est concernée par l'aléa « **retrait-gonflement des argiles** », dont la cartographie est annexée au règlement.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone N :

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c. Les habitations.
- d. Les commerces et activités de services.
- e. Les constructions des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
- f. Les constructions à usage de bureau,
- g. Les constructions à usage agricole,
- h. Les constructions à usage d'industrie,
- i. Les entrepôts,
- j. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- k. Le stationnement de caravanes en dehors des espaces dédiés.
- l. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées au 1.2.
- m. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques de plus de 12 mètres.
- n. Les éoliennes de plus de 12 mètres.
- o. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.

Dans le secteur Np :

- p. Toutes constructions, aménagements, affouillements et remblais, sauf mentionné au 1.2.
- q. Les dépôts de toutes sortes.
- r. L'extraction de matériaux.

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur Np :

- a. 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,
- b. Les bassins de rétention à condition d'être utiles à la régulation hydraulique,
- c. Les équipements publics et d'intérêt collectif à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- d. Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- e. Les aménagements légers suivants, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : Les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observations de la faune.
- f. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglés par le règlement de voirie du département.

Dans le secteur Nj :

- g. Les abris pour animaux à usage privé (hors élevage) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement proche.
- h. Les abris de jardin sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement proche.

Dans le secteur Np :

- i. Les travaux de restauration et d'entretien des pelouses sur sable ne nuisant pas à leur fonctionnalité.
- j. Les aménagements légers suivants, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : Les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observations de la faune.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGERE**

ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Le long de la RD 6^E2 à l'ouest de la RD 26, les habitations et autres constructions devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée ;
- b. Le long de la RD 26 et de la RD 6^E2 à l'est de la RD 26, les habitations et autres constructions devront respecter un recul de 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la chaussée ;

Dans le secteur Nj :

- c. Toute construction doit être implantée à un minimum de 3 mètres par rapports à la voie.

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur Nj :

- a. Toute construction doit être implantée :
 - Soit en limite exacte de propriété
 - Soit avec un recul d'au moins 3 mètres d'une des limites de propriété

Article 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans le secteur Nj :

- a. La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

Article 2.1.4. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagère attendus

Non réglementé.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nj

- a. Pour les abris pour animaux, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 m² d'emprise au sol par unité foncière.
- b. Pour les abris de jardin, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

Dans le secteur Nj

- a. La hauteur des abris pour animaux et des abris de jardins est fixée à 2,50 mètres au faîtage.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Non réglementé.

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, ou d'un grillage ou d'un grillage doublé d'une haie, et maintenir une perméabilité pour la petite faune. Les essences exotiques envahissantes listées en annexe du règlement sont à proscrire.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

**ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS
ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les constructions destinées à l'exploitation forestière doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.
- b. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales. Les essences exotiques envahissantes listées en annexe du règlement sont proscrites.
- c. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé

Article 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles suivants.

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- a. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- b. La création d'accès directs sur les voiries départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie.
- c. L'accès devra garantir le respect aux règles minimales de sécurité, notamment en ce qui concerne la visibilité réciproque, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe principal ou prioritaire.

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors qu'il est existant.
- b. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.
- c. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction :
 - En dehors des zones d'aléa « retrait-gonflement des argiles », les eaux pluviales feront l'objet d'une infiltration à la parcelle.
Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent.
 - Dans les zones d'aléa « retrait-gonflement des argiles », le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire.
En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité techniques de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés du milieu récepteur. Les puisards sont interdits.
- b. Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.
- c. L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés des routes départementales ne peut être intercepté ou entravé. Nul ne doit rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une autorisation.
- d. L'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public routier départemental que si les équipements pour les collecter et les évacuer existent et sont dimensionnées à cet effet. Tout nouveau projet de collecte et de déversement des eaux pluviales dans le réseau existant doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie sous réserve de conformité avec la réglementation.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

ANNEXE I « DÉFINITIONS »

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre ce qui est ou qui sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale) sur demande adressée par le propriétaire de son ayant-droit.

ACTIVITÉ AGRICOLE

Toute activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

Le Code Rural dans son article L.311-1 définit cette activité de la manière suivante « *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation...* ».

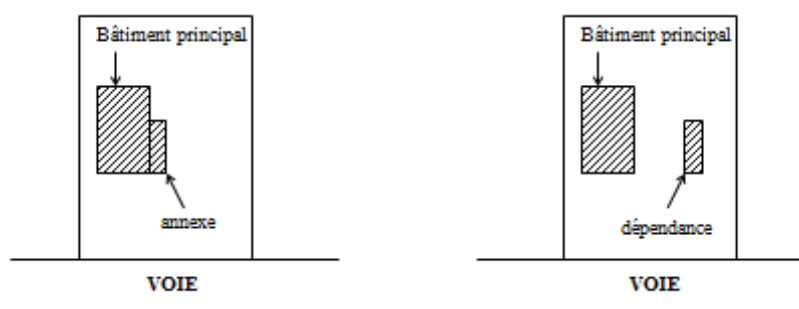
ACTIVITÉ FORESTIÈRE

Activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

ANNEXES ET DEPENDANCES

L'annexe est l'ensemble des constructions rattachées fonctionnellement à la construction principale (garage, abris, locaux techniques des piscines, etc.).

La dépendance est une construction séparée du bâtiment principal : remises, abris de jardins, garages, granges, etc.



ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre ayant une taille moyenne de 7 mètres à l'âge adulte.

ARBRE DE MOYENNE TIGE

Arbre ayant une taille moyenne de 3-4 mètres à l'âge adulte.

ASPECT PRÉCAIRE

Une construction d'aspect précaire est une construction créée ou consolidée entièrement ou partiellement par des matériaux de récupération hétéroclites et dont l'assemblage instable ne permet ni la sécurité des usagers (de par sa stabilité et sa résistance), ni la salubrité de la construction (par exemple étanchéité, isolation du bâtiment).

BÂTIMENT PRINCIPAL

Bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

DIFFÉRENTES DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'article R.151-27 du code de l'urbanisme différencie 5 destinations de constructions et l'article R.151-28 différencie 20 sous-destinations :

➤ Exploitation agricole et forestière :

- **Exploitation agricole** : se référer aux définitions de « l'activité agricole » et de « l'activité forestière ».
- **Exploitation forestière** : se référer aux définitions de « l'activité agricole » et de « l'activité forestière ».

➤ Habitation :

- **Logement** : comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.
- **Hébergement** : inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

➤ Commerce et activités de service :

- **Artisanat et commerce de détail** : cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **Restauration** : cette division comprend les activités consistant à fournir des repas complets ou des boissons pour consommation immédiate, qu'il s'agisse de restaurants traditionnels, de self-services ou d'établissements proposant des plats à emporter, établissements permanents ou temporaires, avec ou sans places assises. Le critère décisif d'appartenance à cette division est le fait que les plats soient destinés à une consommation immédiate et non le type d'établissement qui les propose.
- **Commerce de gros** : Le commerce de gros consiste à acheter, entreposer et vendre des marchandises généralement à des détaillants, des utilisateurs professionnels (industriels ou commerciaux) ou des collectivités, voire à d'autres grossistes ou intermédiaires, et ce quelles que soient les quantités vendues. Les intermédiaires du commerce de gros mettent, quant à eux, en rapport les acheteurs et les vendeurs (ou bien exécutent des opérations commerciales pour le compte d'un tiers), sans être eux-mêmes propriétaires des marchandises (il s'agit des commissionnaires, courtiers, agents commerciaux, représentants non-salariés, etc.). Les centrales d'achats, autres intermédiaires du commerce, peuvent, quant à elles, être propriétaires des marchandises, qu'elles cèdent alors à leurs adhérents et à leurs affiliés pour une marge de commerce très faible.

Presque tous les biens peuvent donner lieu à un commerce de gros mais seuls certains d'entre eux sont commercialisés au détail (commerce de détail).
- **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** :

- **Hébergement hôtelier et touristique** : cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergements classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou du texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.).
- **Cinéma** : Professionnels exerçant des métiers à qualification technique, spécifiques de la production des spectacles vivants et audiovisuels, mais pouvant mettre en œuvre également des compétences relevant d'autres secteurs. D'une manière générale, les activités exercées se rapportent directement à la préparation et à l'élaboration de ces spectacles, ainsi qu'à la surveillance technique de leur bon déroulement.

➤ **Equipement d'intérêt collectif et services publics :**

- Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants, en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, scolaire et préscolaire, ... (ils recouvrent par exemple les maisons de retraite, les crèches, ...).
- Un équipement collectif est une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

➤ **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

- **Industrie** : cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **Entrepôt** : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **Bureau** : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique. C'est principalement la notation d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination de « bureau » de la destination « commerce ».
- **Centre de congrès et d'exposition** : cette sous classe comprend :
 - l'organisation, la promotion et/ou la gestion d'événements, tels que des salons et foires commerciales, des congrès, des conférences et des réunions, incluant ou non la gestion et la mise à disposition du personnel pour exploiter les installations où ces événements ont lieu
 - l'organisation de brocantes
 - l'organisation de salons à destination des particuliers

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrage publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. La mesure de l'emprise au sol est donc totalement différente de celle de la surface de plancher. En effet, les étages et combles qui ne forment pas de débord ainsi que les sous-sols ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol.

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol.

A ce titre, nous trouvons donc :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction ;
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes.
- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol) ;
- les rampes d'accès extérieures ;
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau ;
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol.
- un abri à jardin, un atelier indépendant, etc. qu'il soit clos et couvert ou similaire à l'abri à voitures ci-dessus ;
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture ;
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC ;
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple).

EQUIPEMENT PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF / GENERAL

L'ensemble des ouvrages de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, 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.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière.

HAUTEUR DE FACADE

Différence d'altitude entre tout point du terrain naturel ou de la chaussée et le point le plus haut de la façade de la construction, au droit du polygone d'implantation

HAUTEUR TOTALE (OU MAXIMALE)

La hauteur totale d'un immeuble est la différence d'altitude mesurée, au droit du polygone d'implantation, entre tout point du terrain naturel et le point le plus haut de l'immeuble (cheminées et ouvrages techniques exclus).

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Toute installation nécessaire à un service public et d'intérêt collectif, exemples d'installations techniques :

- poteaux,
- pylônes,
- station hertzienne,
- ouvrages techniques divers,
- relais,
- postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- postes transformation,
- château d'eau,
- station épuration,
- etc.

LIMITE DE LA VOIE

En présence d'un plan d'alignement approuvé :

Limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

En l'absence de plan d'alignement :

Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

LIMITES SEPARATIVES

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. On peut distinguer deux catégories : les limites latérales à une voie ou une emprise publique et les limites de fond de terrain.

LOTISSEMENT

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MARGE DE RECULEMENT

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

OPERATION D'AMENAGEMENT

Lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

PLEINE TERRE

Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit, etc.)

PROSPECT

Distance d'implantation du bâtiment par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. $L = 4$ m), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. $L = H$, $L = H/2$), ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

SINISTRE

Evènement fortuit pouvant entraîner des pertes matérielles ou humaines et des dégradations de biens plus ou moins importantes.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est l'état du sol avant tous travaux d'aménagement.

Le niveau du terrain naturel est déterminé par le relevé topographique du géomètre.

D'une manière générale, le terrain naturel est défini par la cote de la limite latérale de la voie ouverte à la circulation publique desservant la plus proche, ou de la cote du terrain avant travaux dans le cas de terrain en pente.

TOITURE TERRASSE

Une toiture terrasse est le dernier plancher d'un bâtiment qui sert à la constitution du toit. La pente est inférieure à 15 % (au-dessus, c'est une toiture inclinée). La toiture terrasse est protégée par une étanchéité composée essentiellement d'un isolant et d'un complexe d'étanchéité simple ou multicouche.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par : la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus nécessaires.

L'emprise d'une voie désigne en général la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à la voie ainsi qu'à ses dépendances.

L'emprise d'une voie dans son état futur, c'est-à-dire prévu dans un document d'urbanisme, est la surface de terrain que la collectivité publique peut être amenée à acquérir dans les conditions légales (par rétrocession, acquisition amiable, procédure de cession gratuite, expropriation) pour l'affecter à cette voie, ainsi qu'à ses dépendances.

Le terme d'emprise publique désigne toutes les surfaces publiques ou à usage public : les espaces publics d'une manière générale (places, jardins, squares, etc.), certains cours d'eau, y compris les propriétés de la ville à usage public, etc.

VOIE PRIVEE

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par une collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, etc.).

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en 4 grandes zones (U, AU, A, N). A chaque grande zone est attribuée une vocation des sols particulière soumis aux mêmes règles, exprimées par un sigle (ex. : Ua, etc.). Des conditions particulières de règles à l'intérieur d'une zone peuvent être édictée, à ce moment-là on parlera de secteur (ex. : Nh, etc.).

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : Ua, AUx, etc.). Les limites de zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires. Une zone peut comprendre plusieurs secteurs.

ZONE HUMIDE

Les zones humides sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation « spontanée », quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Les critères à retenir pour la définition des zones humides sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles.

Il est rappelé qu'une zone humide n'est pas obligatoirement une zone inondable et réciproquement.

ANNEXE II : NUANCIER DE REFERENCE

COULEURS DES FONDS DE FACADES ENDUITS ¹ (Extrapolation sous réserve d'échantillons)

095 80 20 beige topaze* W 012**	095 90 10 beige pyramide* W 015**	095 90 20 blanc avron* W 212**	095 80 20 beige silt* W 203**	085 80 10 beige quartz* W 224**
090 90 20 blanc pralognan* W 017 ou 041**	090 90 05 beige jurassique* W 009 ou 207**	085 80 20 beige viometin* W 215**	075 80 20 beige silice* W 005 ou 010**	080 90 10 beige ile de France* W 226 ou 252**

Source : PNR de la Montagne de Reims

¹ Dénomination des couleurs : les Codes à 7 chiffres (exemple : 260 70 10) font référence au nuancier RAL Design, référence universelle qui donne pour chaque couleur sa « tonalité », sa « luminosité » et sa « saturation ». En parallèle, une équivalence seigneurie chromatic * (marque commerciale de peinture) ou une équivalence weber ** (marque commercial d'enduit) est également donnée pour faciliter la recherche.

COULEURS DES MENUISERIES ET ACCESSOIRES ² *(Extrapolation sous réserve d'échantillons)*

				
020 30 30 rouge bayonne* - RAL 8012	020 30 48 rouge margaux* - RAL 3004	030 40 60 rouge cote* - RAL 3013	060 60 30 beige brun* - RAL 1011	040 60 10 beige crimée*
				
120 80 10 vert chevreuille*	150 70 10 vert avocat*	150 60 20 vert cevennes*	100 60 20 vert kaki*	150 40 30 vert buisson* - RAL 6002
				
240 80 10 bleu poyang*	260 70 10 bleu taupo*	250 60 15 bleu tangany*	250 50 15 bleu rapa*	290 30 30 bleu fidji* - RAL 5001
				
000 75 00 gris ouessant*	280 50 05 gris paon*	blanc cassé - RAL 9001	100 80 10 vert laurier*	250 90 05 bleu evoran*

Source : PNR de la Montagne de Reims

² Dénomination des couleurs : les Codes à 7 chiffres (exemple : 260 70 10) font référence au nuancier RAL Design, référence universelle qui donne pour chaque couleur sa « tonalité », sa « luminosité » et sa « saturation ». En parallèle, une équivalence seigneurie chromatic * (marque commerciale de peinture) ou une équivalence weber ** (marque commercial d'enduit) est également donnée pour faciliter la recherche.

COULEURS DU BARDAGE METALLIQUE ³ (Extrapolation sous réserve d'échantillons)

Couleurs des façades



RAL 1015 - ivoire clair



RAL 1019 - beige gris



RAL 7006 - lauze



RAL 8024 - brun bois



RAL 7022 - gris
terre d'ombre

Couleurs des toitures



RAL 8012 - brun rouge



RAL 5008 - ardoise



RAL 7015 - gris graphite

Source : PNR de la Montagne de Reims

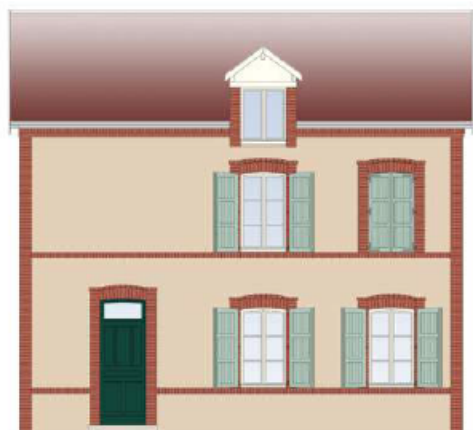
³ Dénomination des couleurs : les Codes à 7 chiffres (exemple : 260 70 10) font référence au nuancier RAL Design, référence universelle qui donne pour chaque couleur sa « tonalité », sa « luminosité » et sa « saturation ». En parallèle, une équivalence seigneurie chromatic * (marque commerciale de peinture) ou une équivalence weber ** (marque commercial d'enduit) est également donnée pour faciliter la recherche.

EXEMPLE D'ACCORD DE COULEURS

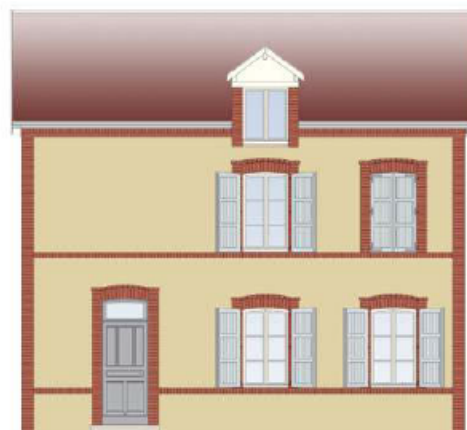
Pour personnaliser sa construction, chacun peut s'inspirer des principes suivants d'accord entre les couleurs de fonds de façades et de menuiseries :

CONTRASTE CHAUD / FROID

Pour faire ressortir le fond de façade, choisir une teinte de menuiserie complémentaire. Pour atténuer le fond de façade, on fera l'inverse.



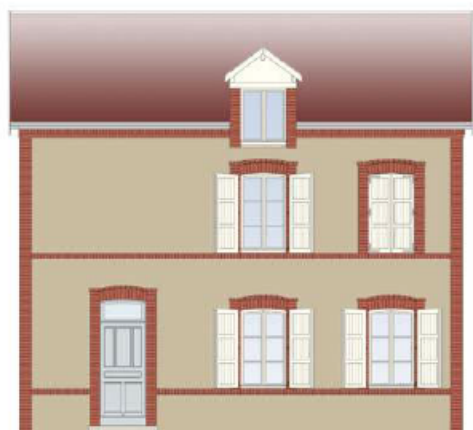
Le vert fait ressortir le fond rosé
(teinte beige Ile-de-France).



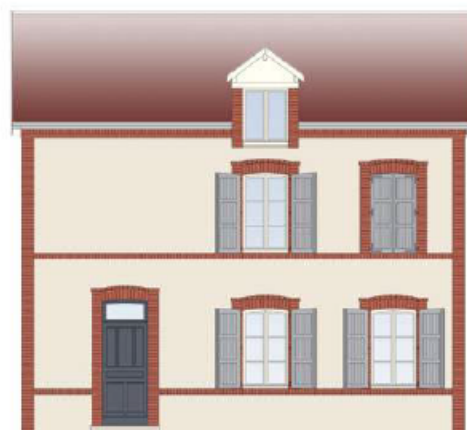
Le gris intensifie la chaleur du fond ocré
(teinte beige jurassique).

CONTRASTE CLAIR / FONCÉ

Des menuiseries foncées font paraître le fond de façade plus clair et inversement.



Le blanc renforce le fond de façade foncé
(teinte beige quartz).

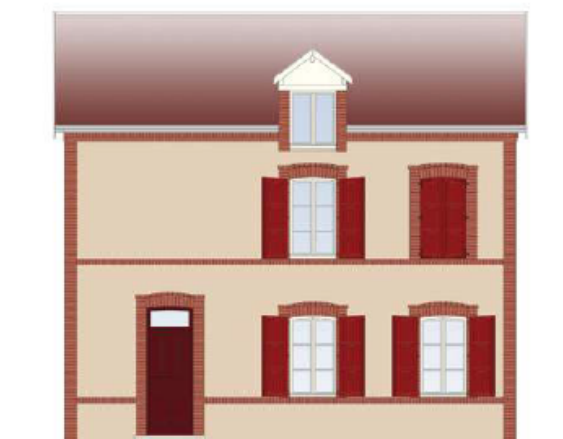


Le gris renforce le fond de façade clair
(teinte blanc pralognan).

Source : PNR de la Montagne de Reims

Camaïeu

Pour créer une unité dans la composition, choisir les fonds de façade et menuiseries dans un ensemble de nuances d'une même famille de couleur.



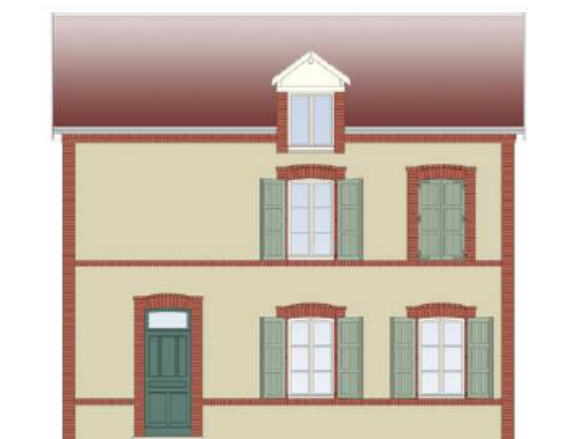
Camaïeu de tons chauds rouges
(façade rosée teinte beige siltice).



Harmonie de gris
(façade neutre teinte beige pyramide).



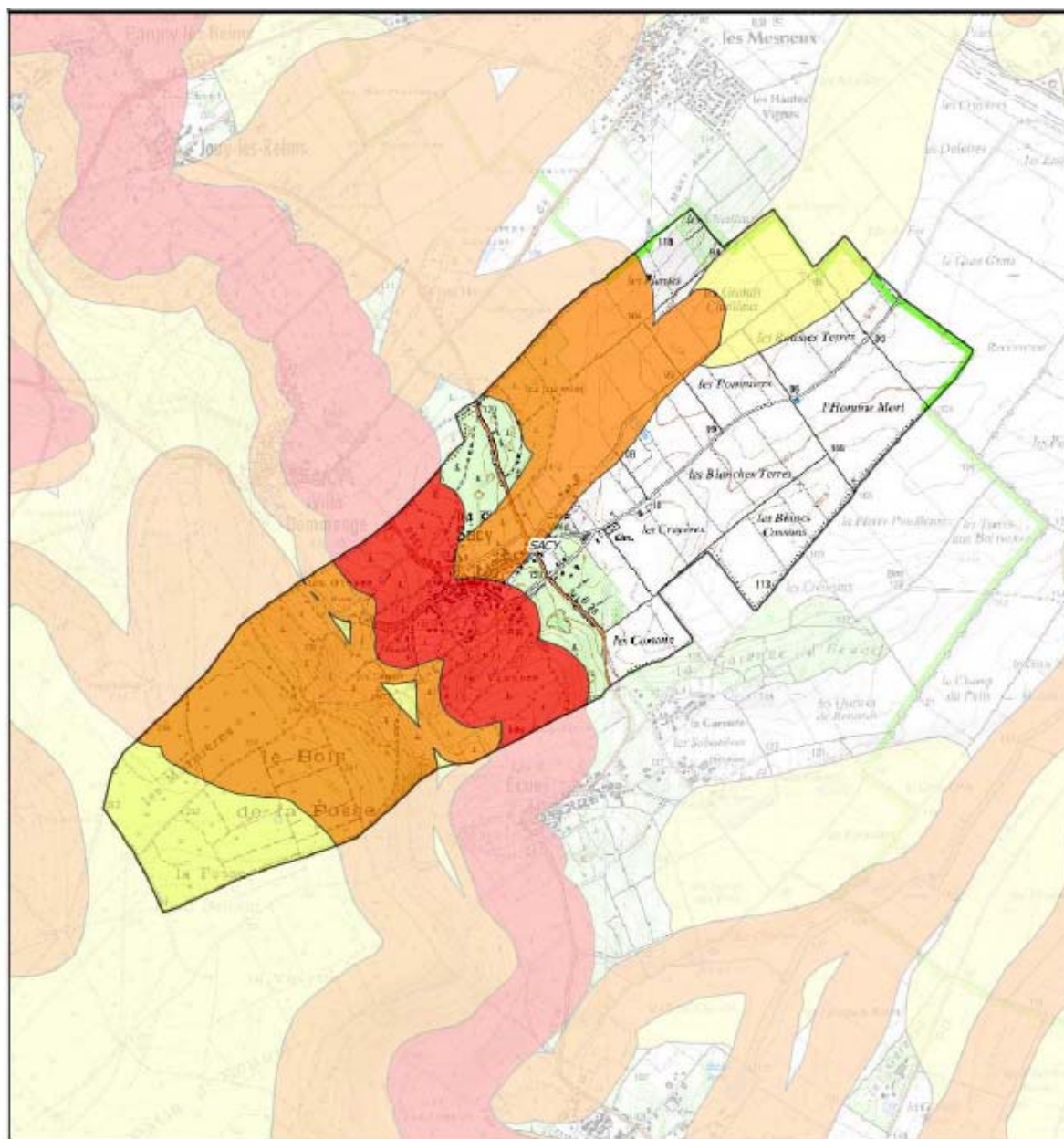
Harmonie de bleus
(façade ocrée teinte blanc pralognan).



Camaïeu de tons froids verts
(façade neutre teinte beige silt).

Source : PNR de la Montagne de Reims

ANNEXE III : CARTE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



1:25 000



Légende

Exposition Retrait-Gonflement des argiles

- Faible
- Moyen
- Fort

Conception
DDT51/SPRINT/PRNTLB/JA
Janvier 2020

ANNEXE IV : LISTES DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES DE CHAMPAGNE-ARDENNE - CBNBP

CD_REF	NOM_VALIDÉ	NOM_VERNACULAIRE	Statut invasif CA
112463	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune	A1
117503	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	A1
117860	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia	A1
79766	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo ; Erable à feuilles de frêne	A2
80824	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante ; Ailante glanduleux ; Faux-vernis du Japon ; Vernis de Chine	A2
86975	<i>Bunias orientalis</i> L., 1753	Bunias d'Orient	A2
92663	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotoneaster horizontal	A2
95980	<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada	A2
95983	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	A2
99260	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne ; Lilas d'Espagne	A2
103543	<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour	A2
103547	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya ; Balsamine géante	A2
105433	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule	A2
112465	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (L.) Planch., 1887	Vigne vierge à cinq folioles	A2
122630	<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap	A2
124164	<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada	A2
124168	<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre	A2
125330	<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles lancéolées	A2
125337	<i>Symphotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles de saule	A2
82080	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambroisie à feuilles d'Armoise ; Ambroisie élevée ; Ambroisie annuelle	P1
85763	<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia faux-houx	P1
86869	<i>Buddleia davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David ; Arbre aux papillons	P1
117723	<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac hérissé ; Sumac amarante	P1
610847	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambroisie à épis grêles ; Ambroisie vivace	P2
105211	<i>Lathyrus latifolius</i> L., 1753	Gesse à larges feuilles	P2
125324	<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine à fruits blancs	P2

85469	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère ; Azolla fausse-filicule	E1
4419	<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	(Bryophyte)	E1
95823	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense	E1
159690	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée	E1
101055	<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour ; Artichaut de Jérusalem	E1
101286	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	E1
104805	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Lagarosiphon majeur	E1
106742	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie ; Ludwigie à grandes fleurs	E1
106965	<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet commun	E1
109141	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	E1
113418	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique	E1
116137	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier tardif	E1
116289	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase ; Pterocarlier à feuilles de frêne	E1
117505	<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline	E1
117507	<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtk & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohême	E1
118477	<i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784	Rosier rugueux	E1
124619	<i>Spiraea alba</i> Du Roi, 1772	Spirée blanche	E1
103254	<i>Hypericum calycinum</i> L., 1767	Milliepertuis à calice persistant	E2
4872	<i>Orthodontium lineare</i> Schwägr.	(Bryophyte)	E2
115096	<i>Pontederia cordata</i> L., 1753	Pontederie à feuilles cordée	E2
116485	<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem., 1847	Pyracantha	E2
118923	<i>Rubrivina polystachya</i> (C.F.W.Meissn.) M.Král, 1985	Renouée à épis nombreux	E2
121686	<i>Scirpus atrovirens</i> Willd., 1809	Scirpe noirâtre	E2
125331	<i>Symphotrichum novae-angliae</i> (L.) G.L.Nesom, 1995	Aster de Nouvelle-Angleterre	E2
448412	<i>Symphotrichum novi-belgii</i> (L.) G.L.Nesom, 1995	Aster des jardins ; Aster de Virginie	E2
125338	<i>Symphotrichum x versicolor</i> (Willd. (pro sp.)) G.L.Nesom, 1995	Aster versicolor ; Aster bigarré	E2
92494	<i>Cornus alba</i> L.	Cornouiller blanc	S
159937	<i>Cornus sericea</i> L., 1771	Cornouiller soyeux	S
92793	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Orpin de Helms, Crassule	S
97722	<i>Euphorbia x pseudovirgata</i> (Schur) Soó, 1930	Euphorbe	S
103139	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse renoncule, Hydrocotyle à feuilles de Renoncule	S
109144	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle	S
117692	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs, Rhododendron pontique	S

