

Commune du Thout-Trosnay

Plan Local d'Urbanisme

SOUS-PRÉFECTURE

18 JAN. 2008

D'ÉPERNAY



Règlement

"Vu pour être annexé à la délibération du 19/09/2007
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision."

Fait au Thout-Trosnay
Le Maire,
F. ROBIN

Etude réalisée par :



ARRETE LE : 27/09/2006
APPROUVE LE : 19/09/2007



Environnement Conseil

Urbanisme Environnement Communication

61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE

Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32

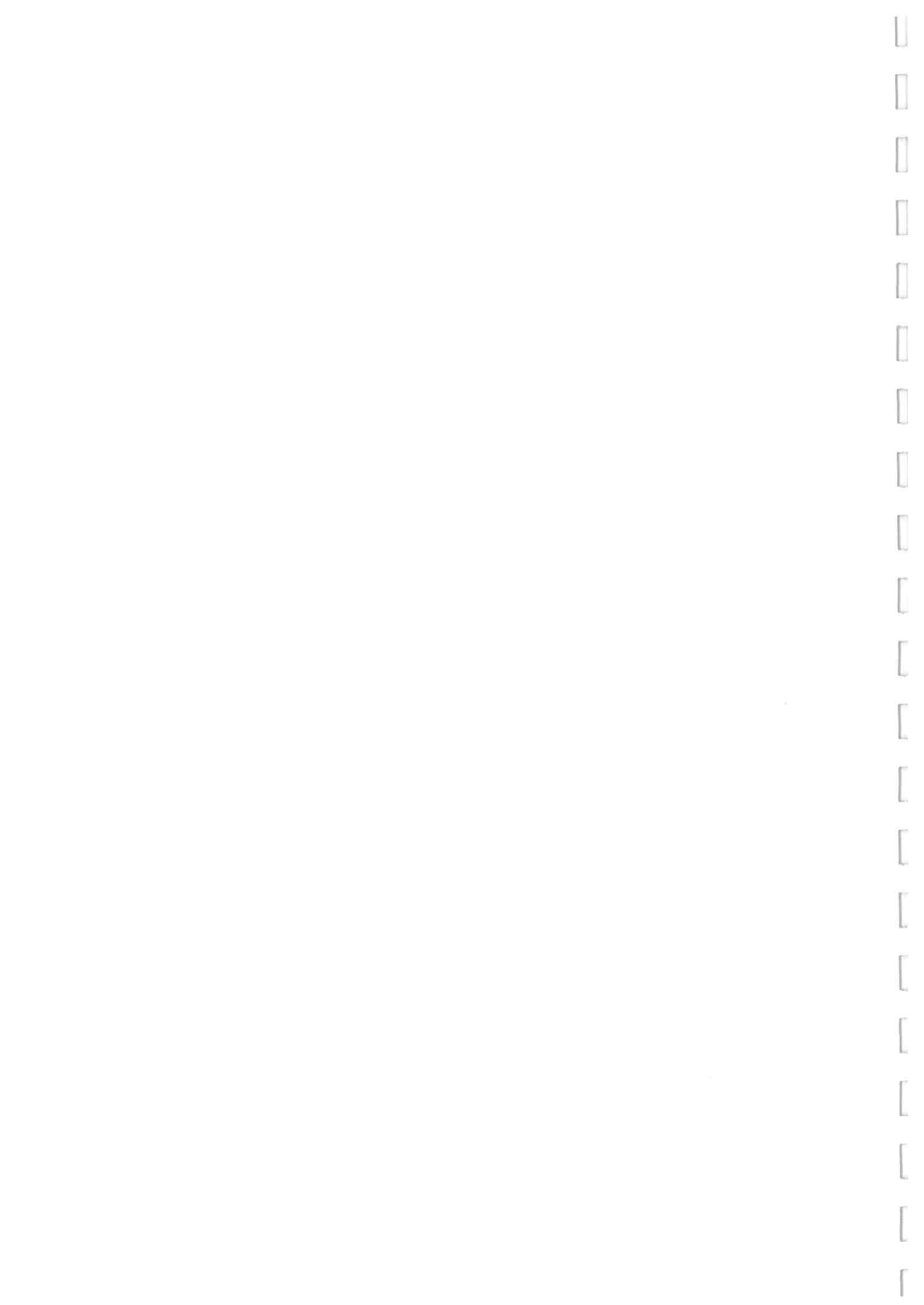
environnement.conseil@wanadoo.fr

Handwritten text, possibly a signature or date.

Handwritten text, possibly a signature or date.

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DISPOSITIONS DIVERSES	4
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
V. ADAPTATIONS MINEURES	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U).....	7
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	17
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	23
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	27





TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune du Thoult-Trosnay.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : L. 111-9, L. 111-10, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-5, R. 111-6, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

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

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

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

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

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

Article R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.

Article R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-5 : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Article R. 111-6 : Le permis ou la décision prise sur déclaration préalable peu imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa l'article R. 111-5.

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

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

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

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

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

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 421-2, R. 421-18, R. 421-19 et/ou R. 421-23, R. 111-31 et R. 111-32, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2 et suivants, article R. 421-12).

2. **Article R. 421-18 : Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,
- b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 421-19 et/ou R. 421-23)

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 111-31 à R. 111-32).

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. Les zones urbaines :

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

On trouve la zone U, le secteur Ua où sont autorisées les installations et constructions à usage agricole et le secteur Ub (noyau ancien) où la constructibilité n'est pas limitée par une emprise au sol.

2. Les zones à urbaniser :

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

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

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

3. Les zones agricoles :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

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

Il existe 3 secteurs :

Ni : secteur inondable,

Npp : secteur réservé à l'activité des puits de pétroles,

Nx : secteur destiné à assurer la protection du captage en eau potable,

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

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

V. ADAPTATIONS MINEURES

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



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE URBAINE (U)

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-5) : Les zones urbaines sont dites U.

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

C'est le noyau en partie bâti qui compose le village et ses écarts. Il offre une morphologie et une architecture caractéristiques (tissu dense / habitations mitoyennes / implantation à l'alignement).

La zone, à vocation résidentielle, peut accueillir plusieurs types d'activités dès lors qu'elles restent compatibles avec son caractère résidentiel.

Il existe 2 secteurs :

- **Ua** : secteur mixte qui combine habitat et activité agricole,
- **Ub** : secteur correspondant au noyau le plus ancien où il n'y a pas d'emprise au sol fixée.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- La démolition de toute construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique doit être précédée d'un permis de démolir (article L. 421-28 du code de l'urbanisme),
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2 et suivants).

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la seule zone U et le secteur Ub :

En ce qui concerne les activités :

- les constructions à usage de commerce sauf visés à l'article 2,
- les constructions à usage de bureau sauf visés à l'article 2,
- les constructions à usage de service sauf visés à l'article 2,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration sauf visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'artisanat sauf visés à l'article 2,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à déclaration sauf visées à l'article 2.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers :

- Les dancings et discothèques,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf visés à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- L'exploitation et l'ouverture de carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage :

- Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-6 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 111-31 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

Dans le seul secteur Ua sont interdits :

En ce qui concerne les activités :

- les constructions à usage de commerce sauf visés à l'article 2,
- les constructions à usage de bureau sauf visés à l'article 2,
- les constructions à usage de service sauf visés à l'article 2,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration sauf visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à autorisation sauf visées à l'article 2,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à déclaration sauf visées à l'article 2.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers :

- Les dancings et discothèques,
- Les garages collectifs non couverts de caravanes,
- Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf visés à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- L'exploitation et l'ouverture de carrières,

En ce qui concerne le camping et le caravanage :

- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Les habitations légères de loisirs.

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

Les constructions à usage artisanal, les commerces, les services, les bureaux, les ICPE soumises à déclaration à condition qu'elles restent compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruits, trépidations, odeurs...), aucune insalubrité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie d'habitations ou nécessaire au stockage du carburant destiné au matériel agricole.

En Ua, sont en outre, autorisées sous condition :

- Les ICPE soumises à autorisation à condition qu'elles restent compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruits, trépidations, odeurs...), aucune insalubrité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions, la transformation de constructions existantes, les installations, équipements et occupations du sol destinés à des activités annexes notamment l'agro-tourisme (gîte rural, ferme auberge, camping à la ferme, local de vente de produits à la ferme, les habitations légères de loisirs...) à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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

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

Voirie :

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

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

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire. Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, quand il existe, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité de se raccorder ou en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.
- l'évacuation des eaux des bâtiments d'activité et des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, puisard...) ou à défaut l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne peut être admis.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas

- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées sans aggravation de l'existant.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,

- Soit en retrait par rapport aux différentes limites.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction devra observer un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas

- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées sans aggravation de l'existant.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Zone U : l'emprise au sol maximale est de 15%.

Secteurs Ub et Ua : l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9m au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

Quand la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants (appartenant ou non à une même propriété), sa hauteur (mesurée à l'égout et au faîtage du toit de la façade principale donnant sur la rue) doit être comprise entre celles des bâtiments existants.

Pour les autres constructions, la hauteur ne peut excéder 12m au faîtage, sauf en Ua où la hauteur est limitée à 15m au faîtage depuis le terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées sans aggravation de l'existant.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- aux constructions revêtant un caractère monumental (église et châteaux).

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Règles générales

Est interdite toute imitation ou pastiche d'une architecture étrangère à la région (style provençal, chalet).

Cette harmonie sera recherchée :

- Dans le respect du gabarit des volumes environnants,
- Dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Interventions sur les constructions existantes

MODIFICATIONS DE VOLUMES, EXTENSIONS

Les modifications de volume seront autorisées à condition de respecter le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.

MACONNERIE

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) seront obligatoirement enduits ou crépis.

Les éléments de structure (balcons, appui de bais...), les accessoires (potence, enseigne, antenne parabolique...) faisant saillie sur les façades donnant sur la rue sont interdits.

BRIQUE

La peinture des encadrements et parements de brique destinés rester apparents est interdite. La brique jaune est interdite.

L'utilisation des briques de verre est interdite en façade visible depuis la rue.

MOELLON (pierres grossièrement équarries)

Les maçonneries de moellons peuvent être apparentes ou enduites sauf les pierres sèches des murs de clôture, des granges et les pierres de taille qui sont destinées à être apparentes

Les rejointoiements au ciment gris sont proscrits au profit d'un coloris ton pierre rendant le joint moins visible.

PIERRE MEULIERE ET PIERRE APPAREILLEE

Les maçonneries en pierre meulière ou de pierre de taille (dont les carreaux de craie) appareillées destinées à être apparentes seront maintenues en l'état, non enduites. Les joints au ciment gris sont interdits.

LES ENDUITS

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou chaux grasse et sable. Leur finition sera grattée ou talochée.

En ce qui concerne les murs à pierre vue, les joints seront beurrés ou grattés.

Les couleurs vives sont interdites pour éviter que la maison se détache de façon singulière dans un environnement homogène. Les couleurs dominantes seront dans les tons pierre ou sable.

LES MODENATURES ET ELEMENTS DE DECOR

Les éléments de modénature ou reliefs des façades (bandeaux¹, corniches, chaînages d'angle², encadrements de baie en relief...) seront conservés dans la mesure du possible.

¹ Dans l'architecture domestique, le niveau des planchers est marqué souvent, à l'extérieur, par un bandeau de pierre.

COUVERTURE

Les couvertures seront réalisées exclusivement avec les matériaux ci-après :

- la tuile de terre cuite (dont tuiles plates « petit moule »), de couleur rouge à brun pouvant être d'aspect vieilli, flammé... (Sont interdites les tuiles de couleurs ocre, jaune, rose, noir, bleu... couleurs étrangères à la région).
- l'ardoise naturelle,
- le zinc, le cuivre ou le plomb pour les terrassons de Mansart à faible pente et autres ouvrages et accessoires de couverture comme les épis de toit.

Seules les vérandas et les constructions de moins de 20m² pourront employer d'autres matériaux de couverture.

Sont interdites pour les couvertures : les bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, les shingles, les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.

Pour les habitations et leurs annexes, les toitures auront deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 50°. En seront exempts les dépendances (vérandas, remises, abris de jardin...). Néanmoins, les toits terrasses sont interdits.

Les couvertures en ardoise (pour des raisons de mise en oeuvre) pourront observer des pentes supérieures à 50°.

BAIES – LUCARNES – CHASSIS DE TOIT - PANNEAUX SOLAIRES – ANTENNES PARABOLIQUES

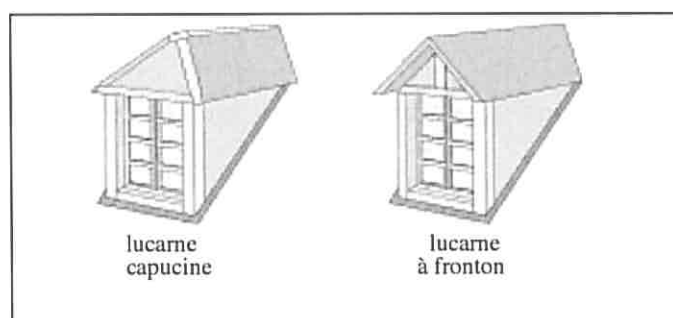
Les percements éventuels de baies devront respecter l'esprit de la composition de la façade, la proportion des baies existantes (d'une façon générale plus haute que large) ainsi que le style présent dans la zone.

Le volume des portes de grange sera conservé et pourra supporter un éventuel remplissage.



Lors de la réfection de la couverture, les lucarnes anciennes en cohérence avec l'architecture de l'immeuble seront conservées.

Les créations d'éventuelles lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant ou s'en inspirer (lucarne à capucine ou à fronton par exemple).



² Dispositif de renforcement de la maçonnerie à l'angle de deux murs.

LES PANNEAUX SOLAIRES ET PARABOLES

En centre ancien, l'installation de panneaux solaires et de paraboles est à exclure sur les couvertures visibles du domaine public.

Le positionnement du matériel sur le bâtiment à desservir doit se faire de façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager.

Les installations seront réalisées de préférence côté jardin ou côté cour, non visibles depuis l'espace public si possible.

Les antennes paraboliques de radiodiffusion-télévision sont interdites, visibles de l'espace public, dans le périmètre de protection de l'Eglise et du Château.

MENUISERIES (portes, fenêtres, portes charretières...)

L'aluminium teinte naturelle est interdit pour toute construction.

L'utilisation de brique de verre est interdite en façade visible depuis la rue.

Les portes pleines(d'entrée ou de garage...) en PVC sont à exclure.

Les volets roulants seront autorisés si le coffre n'est pas apparent (les caissons seront à l'intérieur de l'habitation ou dissimulés derrière un lambrequin³).

Des volets en bois pourront être maintenus pour habiller la fenêtre.

Dans tous les cas, les menuiseries en bois ou PVC de couleur blanc pur ou de couleurs vives sont fortement déconseillées.

Les baies et percements des façades seront accompagnés d'encadrements. Ils seront réalisés de la manière suivante : pierre de taille, brique ou traitement enduit.

CLOTURES ET ELEMENTS DE FERMETURE (portails, portillons, grilles...)

Les clôtures, minérales, végétales ou mixtes, ne dépasseront pas de 2 mètres de hauteur.

Pour la teinte des grilles et grillages, la couleur blanche est proscrite : on utilisera plutôt des coloris moyens ou sombres traditionnellement utilisés dans les ouvrages de serrurerie : gris-vert, brun, vert foncé....

Les murs en plaques et poteaux de béton brut sont interdits sur rue.

Les éléments de clôture et de fermeture (portails, portillons, grille...) en PVC sont interdits dans les secteurs protégés.



Constructions neuves :

MACONNERIE

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) seront obligatoirement enduits ou crépis.

LES ENDUITS

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou chaux grasse et sable. Leur finition sera grattée ou talochée.

³ Bordure en bois, en tôle découpée, etc., pendant aux bords d'un toit, d'un auvent ou d'une fenêtre.

Les couleurs vives sont interdites pour éviter que la maison se détache de façon singulière dans un environnement homogène. Les tons pierre ou ocre sont conseillés.

COUVERTURE

Les couvertures seront suivant leur caractère réalisés exclusivement avec les matériaux ci-après :

- la tuile plate de terre cuite de couleur rouge foncé à brun pouvant être d'aspect vieilli, flammé...
- le zinc, le cuivre ou le plomb pour les terrassons de Mansart à faible pente et autres ouvrages et accessoires de couverture.

Seules les vérandas et les constructions de moins de 20m² pourront employer d'autres matériaux de couverture.

Sont interdites les tuiles de couleurs ocre, jaune, rose ... couleurs étrangères à la région.

Sont interdites pour les couvertures : les bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, les shingles, les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.

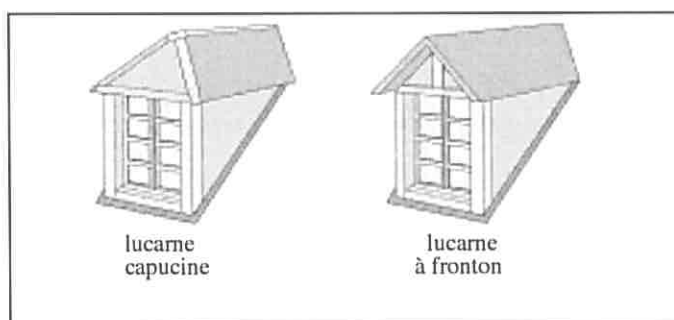
Pour les habitations et leurs annexes, les toitures auront deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 50°.

En seront exempts les dépendances (vérandas, remises, abris de jardin...). En outre, les toits terrasses sont interdits.

BAIES – LUCARNES – CHASSIS DE TOIT - PANNEAUX SOLAIRES – ANTENNES PARABOLIQUES

Les percements éventuels de baies devront respecter l'esprit de la composition de la façade et la proportion des baies existantes (d'une façon générale plus haute que large) dans l'ensemble de la zone U.

Les lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant ou s'en inspirer (lucarne à capucine ou à fronton par exemple).



LES PANNEAUX SOLAIRES ET PARABOLES

En centre ancien, l'installation de panneaux solaires et de paraboles est à exclure sur les couvertures visibles du domaine public.

Le positionnement du matériel sur le bâtiment à desservir doit se faire de façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager.

Les panneaux solaires seront installés de préférence côté jardin ou côté cour, non visibles depuis l'espace public si possible. Sinon, ils devront être encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les antennes paraboliques sont interdites, visibles de l'espace public, dans le périmètre de protection de l'Eglise et du Château.

MENUISERIES (portes, fenêtres, portes charretières...)

Les portes pleines (d'entrée ou de garage...) en PVC sont à exclure dans les secteurs protégés.

L'utilisation de brique de verre est interdite en façade visible depuis la rue.

Les volets roulants seront autorisés si le coffre n'est pas apparent.
Des volets en bois pourront être maintenus pour habiller la fenêtre.
Les baies et percements des façades seront accompagnés d'encadrements. Ils seront réalisés de la manière suivante : pierre de taille, brique ou traitement enduit.

CLOTURES ET ELEMENTS DE FERMETURE (portails, portillons, grilles...)

Les clôtures, minérales, végétales ou mixtes, ne dépasseront pas de 2 mètres de hauteur.

Pour la teinte des grilles et grillages, la couleur blanche est proscrite : on utilisera plutôt des coloris moyens ou sombres traditionnellement utilisés dans les ouvrages de serrurerie : gris-vert, brun, vert foncé....

Les murs en plaques et poteaux de béton brut sont interdits sur rue.

Les éléments de clôture et de fermeture (portails, portillons, grille...) en PVC sont interdits dans les secteurs protégés.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sauf aménagement prévu à cet effet.

Il est exigé, au minimum, une place de stationnement par logement qui sera réalisée sur la parcelle du pétitionnaire hors celle(s) comprise(s) dans le garage.

Au titre de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aménagements paysagers, il convient de planter des essences locales (charmilles, noisetiers, arbres fruitiers...). Les arbres de hautes-tiges sont interdits à moins d'être taillés pour limiter leur hauteur à 4m.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

N'est pas réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

La zone est destinée principalement aux habitations. Elle peut également accueillir, en accompagnement, des activités libérales voire des petits commerces.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus dans le document « Orientations d'Aménagement » qui complète le PADD.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- La démolition de toute construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique doit être précédée d'un permis de démolir (article L. 421-28 du code de l'urbanisme),
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2 et suivants).

ARTICLE AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En ce qui concerne les bâtiments sont interdites :

- Les dancings et discothèques,
- Les constructions et installations à usage agricole.

En ce qui concerne les activités économiques sont interdites :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'artisanat,

- Les constructions à usage de bureaux sauf activités libérales visées à l'article 2,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers sont interdits :

- Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- L'exploitation et l'ouverture de carrières,
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf visés à l'article 2,
- Les étangs,
- Les forages, les captages et les prises d'eau autonomes.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-6 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 111-31 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Les garages collectifs de caravanes.

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

Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone dont les principes sont présentés dans le document « Orientations d'Aménagement » qui complète le PADD.
- soit au coup par coup tant que la conception ne conduit pas à des délaissés, de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone dont les dispositions sont présentées dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Les constructions à usage de commerce et service à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitations.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les voies nouvelles devront avoir au minimum 5m d'emprise pour les voies à sens unique et 8 mètres d'emprise pour les voies à double sens.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire. Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, quand il existe, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité de se raccorder ou en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.
- l'évacuation des eaux des bâtiments d'activité et des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, puisard...) ou à défaut l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne peut être admis.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5mètres.

Le faitage principal devra être parallèle ou perpendiculaire à la voie principale.

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

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait par rapport aux différentes limites.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction devra observer un recul minimum de 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est de 15%.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9m au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

Pour les autres constructions, la hauteur ne peut excéder 12m au faîtage depuis le terrain naturel.

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

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région, en particulier les constructions d'habitation du type chalet.

Les terrassements importants et talutages supérieurs à 1m sont interdits.

MACONNERIE

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) seront obligatoirement enduits ou crépis.

LES ENDUITS

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou chaux grasse et sable. Leur finition sera grattée ou talochée.

Les couleurs vives sont interdites pour éviter que la maison se détache de façon singulière dans un environnement homogène. Les tons pierre ou ocre sont conseillés.

COUVERTURE

Les couvertures seront suivant leur caractère réalisés exclusivement avec les matériaux ci-après :

- la tuile plate de terre cuite de couleur rouge foncé à brun pouvant être d'aspect vieilli, flammé...
- le zinc, le cuivre ou le plomb pour les terrassons de Mansart à faible pente et autres ouvrages et accessoires de couverture.

Seules les vérandas et les constructions de moins de 20 m² pourront employer d'autres matériaux de couverture.

Sont interdites les tuiles de couleurs ocre, jaune, rose clair... couleurs étrangères à la région.

Sont interdites pour les couvertures : les bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, les shingles, les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.

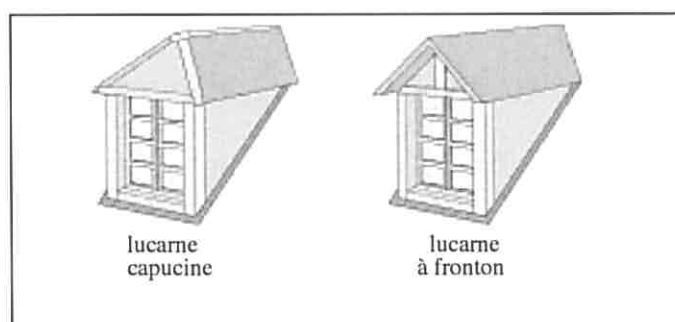
Pour les habitations et leurs annexes, les toitures auront deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 50°.

En seront exempts les dépendances (vérandas, remises, abris de jardin...). Néanmoins, les toits terrasses sont interdits.

BAIES – LUCARNES – CHASSIS DE TOIT - PANNEAUX SOLAIRES – ANTENNES PARABOLIQUES

Les percements éventuels de baies devront respecter l'esprit de la composition de la façade et la proportion des baies existantes (d'une façon générale plus haute que large).

Les lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant ou s'en inspirer (lucarne à capucine ou à fronton par exemple).



LES PANNEAUX SOLAIRES ET PARABOLES

En centre ancien, l'installation de panneaux solaires et de paraboles est à exclure sur les couvertures visibles du domaine public.

Le positionnement du matériel sur le bâtiment à desservir doit se faire de façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager.

Les panneaux solaires seront installés de préférence côté jardin ou côté cour, non visibles depuis l'espace public si possible. Sinon, ils devront être encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les antennes paraboliques de radiodiffusion-télévision sont interdites, visibles de l'espace public, dans le périmètre de protection de l'Eglise et du Château.

MENUISERIES (portes, fenêtres...)

Les portes pleines (d'entrée ou de garage...) en PVC sont à exclure dans les secteurs protégés.

Les volets roulants seront autorisés si le coffre n'est pas apparent.

Des volets en bois pourront habiller la fenêtre.

Si les baies et les percements de façades sont accompagnés d'encadrements, ils seront réalisés en pierre de taille, brique ou traitement enduit.

L'utilisation de brique de verre est interdite en façade visible depuis la rue.

CLOTURES ET ELEMENTS DE FERMETURE (portails, portillons, grilles...)

Les clôtures, minérales, végétales ou mixtes, ne dépasseront pas de 2 mètres de hauteur.

Pour la teinte des grilles et grillages, la couleur blanche est proscrite : seront utilisés des (traditionnellement utilisés dans les ouvrages de serrurerie) : gris-vert, brun, vert foncé....

Les murs en plaques et poteaux de béton brut sont interdits sur rue.

Les éléments de clôture et de fermeture (portails, portillons, grille...) en PVC sont interdits dans les secteurs protégés.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises.

Il est exigé, au minimum, 2 places de stationnement par logement qui seront réalisées sur la parcelle du pétitionnaire hors celle(s) comprise(s) dans le garage.

Au titre de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m², 15% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts communs. Ces espaces pourront être utilisées comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

Un plan des plantations projetées précisant la nature et le nombre des arbres à planter sera joint à toute demande d'autorisation de lotissement ou de construction.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

N'est pas réglementé.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-7)

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. « Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités du type commercial (cueillette, vente à la ferme...) et agro-touristique (gîte, camping à la ferme, ferme auberge...) qui devront être liées aux exploitations agricoles.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- La démolition de toute construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique doit être précédée d'un permis de démolir (article L. 421-28 du code de l'urbanisme),
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2 et suivants).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas liées ou nécessaires à l'activité agricole sont interdites sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles visées à l'article 2.

Est également interdit le changement de destination ou d'affectation vers de l'habitat des hangars agricoles.

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

- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique (agriculteurs et non agricoles) ou nécessaires au stockage du carburant utile au matériel agricole,
- les constructions, la transformation de constructions existantes, les installations, équipements et occupations du sol destinés à des activités annexes notamment l'agro-tourisme (gîte rural, ferme

auberge, camping à la ferme, local de vente de produits à la ferme, les habitations légères de loisirs...) à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole.

- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être liés à l'exploitation agricole,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques (dont les aérogénérateurs, les carrières) à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire. Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, quand il existe, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité de se raccorder ou en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, puisard...) ou à défaut l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait est mesuré à partir de l'emprise des voies et doit se situer au moins à :

- 10 mètres par rapport à l'emprise des voies communales et des routes départementales.
- 5 mètres par rapport à l'emprise des chemins ruraux ou d'exploitation.

Cet article ne s'applique pas

- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées sans aggravation de l'existant.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

Implantation libre.

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

Implantation libre.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9m au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

Pour les autres constructions, la hauteur ne peut excéder 15m au faîtage.

Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées sans aggravation de l'existant.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- aux aérogénérateurs, leur hauteur est libre.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mêmes prescriptions que l'article U 11.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions agricoles devront faire l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-8) :

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il existe 3 secteurs :

Ni : secteur fortement humide et inondable inconstructible.

Npp : secteur réservé à l'activité des puits de pétroles

Nx : secteur destiné à assurer la protection du captage en eau potable,

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- La démolition de toute construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique doit être précédée d'un permis de démolir (article L. 421-28 du code de l'urbanisme),
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2 et suivants).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- toutes constructions liées à l'activité agricole,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières),
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-6 et suivants du code de

- l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 111-31 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,

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

Dans la seule zone N ne sont admis que :

- les abris de chasse, les constructions forestières ou de randonnée, les abris à animaux à condition d'une bonne insertion dans leur environnement et d'être limités à une surface maximale de 30m².
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques (dont les aérogénérateurs) à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés ou nécessaires aux aménagements hydrauliques des cours d'eau.

Dans le seul secteur Nx ne sont admises que :

- les constructions et installations et autres opérations strictement liées au captage d'eau potable et à son fonctionnement.

Dans le seul secteur Npp ne sont admises que :

- les constructions et installations pétrolières et autres opérations liées ou nécessaires au fonctionnement des exploitations.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

L'implantation est libre.

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

L'implantation est libre.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au faîtage de la toiture.

Cet article ne s'applique pas

- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.
- aux constructions et installations destinées à l'exploitation des ressources énergétiques (dont les aérogénérateurs).

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même manière et avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

ARTICLES N 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

Les constructions devront faire l'objet d'un accompagnement végétalisé.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le COS est fixé à 0,3.

SOUS-PRÉFECTURE

18 JAN. 2008

D'ÉPERNAY