



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE PROUILLY

## 2 - Règlement APPROBATION

Reçu en Sous-Préfecture le :

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Communautaire approuvant la  
modification n°1 en date du :

Pour la Présidente  
Le Vice-Président

**Pierre GEORGIN**



# SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	13
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	25
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	33
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N) .....	38
TITRE VI : ANNEXE « DÉFINITIONS ».....	45
TITRE VII : ANNEXE « RECOMMANDATIONS RELATIVES AU CALCULS DES PLACES DE STATIONNEMENT » .....	50



# TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement délimite les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9.

## **ARTICLE DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PROUILLY, délimitée aux documents graphiques intitulés « plan de zonage », par des couleurs et dénominations spécifiques.

## **ARTICLE DG 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**2.1 – Les règles de ce PLU se substituent à celles du titre I – chapitre I – section I de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme** (Règlement National d'Urbanisme défini aux articles R.111-2 à R.111-24-2), à l'exception des règles d'ordre public, conformément à l'article R.111-1, définies par les articles suivants qui continuent de s'appliquer :

- R.111-2 du CU = salubrité et sécurité publique
- R.111-4 du CU = sites archéologiques
- R.111-15 du CU = protection de l'environnement
- R.111-21 du CU = respect du caractère des lieux

Les termes et notions employés dans le règlement sont définies dans la partie annexe « définitions » qui constitue partie intégrante du règlement.

**2.2. – Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui seront reportées sur le plan des servitudes annexé au plan local d'urbanisme. Après l'expiration d'un délai d'un an, à compter soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions des articles L 130-1 et suivants, et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Les règles spécifiques des lotissements s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du présent dossier.

## **ARTICLE DG 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-19 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1-5 8°, L.123-2, L.123-17, R.123-10, R.123-11 d) et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

### **3.1 – Les zones urbaines :**

#### **R 123-5 du C.U.**

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

La zone urbaine du PLU comporte 2 zones et 1 secteur :

- **Uc** : zone urbaine correspondante au centre ancien.
- **Ud** : zone urbaine correspondante aux extensions plus récentes.
- **Uda** : secteur urbain correspondant aux extensions plus récentes dont la hauteur des constructions est limitée en raison de la configuration du terrain.

Les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement s'appliquent à l'ensemble de la zone urbaine. Les différentes zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

### **3.2 – Les zones à urbaniser :**

#### **R 123-6 du C.U.**

*« 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 de programmation 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 de programmation 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.»

La zone à urbaniser du PLU comporte 2 zones :

- **1 AU** : zone à urbaniser à court ou moyen terme.
- **2 AU** : zone à urbaniser à long terme.

Les dispositions des chapitres correspondants des titres I et III du présent règlement s'appliquent à l'ensemble de la zone à urbaniser. Les différentes zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

### **3.3. – Les zones agricoles :**

#### **R 123-7 du C.U.**

« 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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

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.»

La zone agricole du PLU comporte 1 zone et 4 secteurs :

- **A** : zone agricole.
- **Ap** : secteur agricole à préserver de nouvelles constructions (même agricoles) pour ne pas compromettre les vues sur la commune et ses paysages.
- **Avp** : secteur agricole destinée à la viticulture à préserver de nouvelles constructions (même viticoles) pour ne pas compromettre les vues sur la commune et ses paysages.
- **Ah** : secteur agricole correspondant aux activités équestres.
- **Av** : secteur agricole destiné à la viticulture.

Les dispositions des chapitres correspondants des titres I et IV du présent règlement s'appliquent à l'ensemble de la zone agricole. Les différentes zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

### **3.4. – Les zones naturelles et forestières :** **R 123-8 du C.U.**

*« 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 :*

- a) 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 ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N, peuvent seules être autorisées :*

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.»*

La zone naturelle du PLU comporte 1 zone et 4 secteurs :

- **N** : zone naturelle à préserver, boisée ou non en raison de leur intérêt paysager ou environnemental.
- **Ni** : secteur naturel inondable.
- **Nh** : secteur de taille et de capacité d'accueil limité où seules la reconstruction à l'identique et les extensions sont autorisées sous conditions de respecter le caractère de la zone N ainsi que les articles ci-dessous.
- **Nhp** : secteur compris dans une ZNIEFF de taille et de capacité d'accueil limité où seules la reconstruction à l'identique et les extensions sont autorisées sous conditions de respecter le caractère de la zone N ainsi que les articles ci-dessous.
- **Nr** : secteur de taille et de capacité d'accueil limité où seules la reconstruction à l'identique et les extensions sont autorisées sous conditions de respecter le caractère de la zone N ainsi que les articles ci-dessous.

Les dispositions des chapitres correspondants des titres I et V du présent règlement s'appliquent à l'ensemble de la zone naturelle. Les différentes zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.



## **ARTICLE DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

## **ARTICLE DG 5 – REGLES GENERALES D'URBANISME**

Les règles générales d'urbanisme s'appliquant de façon cumulative avec les dispositions du règlement du PLU sont rappelées ci-après.

### **5.1 – Article R.111-2 Construction portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique**

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

### **5.2 – Article R.111-4 Construction portant atteinte aux sites archéologiques**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **5.3 – Article R.111-15 Construction portant atteinte à l'environnement**

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.

### **5.4 – Article R.111-21 Construction portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains,...**

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

## **ARTICLE DG 6 – REGLES PARTICULIERES**

### **6.1 – Reconstruction après sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### **6.2 – Restauration d'un bâtiment ayant un intérêt architectural ou patrimonial**

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **6.3 – Bâti existant non conforme**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **ARTICLE DG 7 – CLOTURES**

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12 et R.431-8 du Code de l'Urbanisme et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans l'ensemble des zones.

### **ARTICLE DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR**

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti dans l'ensemble des zones doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir (art. L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE DG 9 – VEGETATION, ESPACES BOISES CLASSES ET NON CLASSES (ART. L.130-1)**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique conformément à la légende sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au document graphique, conformément à l'article L.130-1 3° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application des articles L.311 et L.312 du Livre 3 du Code Forestiers.

### **ARTICLE DG 10 – EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1-5 8°, L.123-2, L.123-17, R.123-10, R.123-11 d) et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages 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.

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

### **ARTICLE DG 11 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

La commune a mis en place le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU de la commune. Le droit de préemption devra faire l'objet d'une nouvelle délibération après l'approbation du PLU.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc

---

#### Caractère de la zone :

Cette zone Uc délimite la zone équipée à vocation résidentielle. C'est le noyau historique de Prouilly. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales, artisanales voire agri-viticoles compatibles avec son caractère résidentiel.

#### ARTICLE Uc 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les dancings et discothèques,
- Les carrières, les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Les caravanes isolées.

#### ARTICLE Uc 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage artisanal, agricole ou viti-vinicole à condition d'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone et de ne pas générer de nouveaux périmètres de protection.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.
- Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

**ARTICLE Uc 3 : ACCÈS ET VOIRIE****Accès :**

- 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,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,
- 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 :**

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- Les voies nouvelles et accès privés en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules privés et de sécurité publique.

**ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****Alimentation en eau potable :**

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

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

**Assainissement :**

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert ou susceptible de produire des eaux usées. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Le rejet des eaux résiduaires professionnelles dans le réseau privé ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire, obtenu sur dérogation expresse de l'autorité compétente.

**Eaux pluviales :**

En l'absence de réseau collecteur, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Aucun rejet des eaux pluviales ne peut être admis dans le réseau d'assainissement des eaux usées. Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou feront l'objet d'un épandage souterrain.

**ARTICLE Uc 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique sera autorisée.

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

**ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être réalisées :

- Soit en ordre continu d'une limite latéral à l'autre,
- Soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 4 m,
- Soit à une distance d'au moins 4 m de celles-ci.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfait pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

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

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règles :

- Pour les travaux (par exemple rénovation) réalisés sur des constructions existantes.

- Entre une construction principale et une annexe ou une dépendance.
- Entre deux annexes ou dépendances.

En cas de sinistre la reconstruction à l'identique sera autorisée.

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

## **ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL**

La surface bâtie au sol ne pourra excéder 80% de la surface de l'unité foncière.

Dans le cas de remise en état ou de reconstruction de construction existante ne satisfaisant pas à cette règle, la reconstruction devra avoir au plus une emprise identique à la construction existante.

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

## **ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur des constructions de même nature ou la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.

Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessous, la hauteur de la construction n'excèdera pas la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'acrotère (point le plus haut) pour les toitures terrasses.

En cas de sinistre, la construction pourra avoir sa hauteur d'origine. La hauteur des agrandissements ne devra pas excéder la hauteur de la construction principale.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les annexes et dépendances.

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



## ARTICLE Uc 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.

### Généralités

La reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et respecter le caractère architectural du centre ancien et les constructions voisines ou contiguës.

### Façades

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus
- Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage
- Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités
- L'emploi de bardage métallique.
- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit être harmonieux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

### Toitures

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

Les couleurs vives et violentes sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités les toits doivent présenter une pente comprise entre 10 et 30°.

Pour les autres constructions à usage d'habitation les toits doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°.

Les toits-terrasses sont autorisés.

Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

Dispositions différentes pour les extensions, annexes, vérandas :

- La forme, la pente et la couleur des toitures doivent être en cohérence avec celles de la construction à usage d'habitation.

### Clôtures sur domaine public

Les clôtures neuves sont constituées soit par un mur plein de 2 mètres de hauteur minimum et 3 mètres de hauteur maximum, soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 3 mètres.

Leur aspect ainsi que les matériaux doivent s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le secteur.

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

## **ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions, de l'extension ou du changement de destination des constructions existantes. Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement en accès libre. Les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat comprennent une place maximum par logement.

L'annexe du présent règlement fixe les recommandations applicables (voir titre VII: annexe « recommandations relatives au calcul des places de stationnement »).

## **ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE Uc 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas règlementé.

## **ARTICLE Uc 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas règlementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ud

---

### **Caractère de la zone :**

Cette zone Ud délimite la zone équipée à vocation résidentielle. Elle correspond à des extensions à partir des noyaux anciens. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales, artisanales voire agri-viticoles compatibles avec son caractère résidentiel.

Elle comprend un secteur Uda : Secteur urbain correspondant aux extensions plus récentes dont la hauteur des constructions est limitée en raison de la configuration du terrain.

### **ARTICLE Ud 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les dancings et discothèques,
- Les carrières, les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les caravanes isolées.

### **ARTICLE Ud 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions à usage artisanal, agricole ou viti-vinicole à condition d'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone et de ne pas générer de nouveaux périmètres de protection.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.
- Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

### **ARTICLE Ud 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès :**

- 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,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,
- 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 :**

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- Les voies nouvelles et accès privés en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules privés et de sécurité publique.

### **ARTICLE Ud 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Alimentation en eau potable :**

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

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

#### **Assainissement :**

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert ou susceptible de produire des eaux usées. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Le rejet des eaux résiduaires professionnelles dans le réseau privé ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire, obtenu sur dérogation expresse de l'autorité compétente.

#### **Eaux pluviales :**

En l'absence de réseau collecteur, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Aucun rejet des eaux pluviales ne peut être admis dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

- Autres réseaux :
  - Les lotissements et ensembles d'habitations doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication enterrés.
  - Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

### **ARTICLE Ud 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE Ud 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, dépendances et annexes devront être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstructions existantes qui ne satisfait pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

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

### **ARTICLE Ud 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être réalisées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- Soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 4 m,
- Soit à une distance d'au moins 4 m de celles-ci.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfait pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

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

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règles :

- Pour les travaux (par exemple rénovation) réalisés sur des constructions existantes.
- Entre une construction principale et une construction annexe ou dépendance.
- Entre deux constructions annexes ou dépendances.

En cas de sinistre la reconstruction à l'identique sera autorisée.

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

## **ARTICLE Ud 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 80 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le cas de remise en état ou de reconstruction de construction existante ne satisfaisant pas à cette règle, la reconstruction devra avoir au plus une emprise identique à la construction existante.

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

## **ARTICLE Ud 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **En zone Ud**

Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur des constructions de même nature ou la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.

Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessous, la hauteur de la construction n'excèdera pas la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'acrotère (point le plus haut) pour les toitures terrasses.

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

### **En secteur Uda**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel. Les constructions sur tumulus seront proscrites.

## ARTICLE Ud 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.

### Généralités

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

### Façades

Sont interdits :

- Sur le domaine public, les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités
- L'emploi de bardage métallique
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus
- Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit être harmonieux
- Toute façade située en limite séparative ne pourra pas comporter d'ouverture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

### Toitures

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

Les couleurs vives et violentes sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités les toits doivent présenter une pente comprise entre 10 et 30°.

Pour les autres constructions à usage d'habitation les toits doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°.

Les toits-terrasses sont autorisés.

Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

Dispositions différentes pour les extensions, annexes, vérandas :

- La forme, la pente et la couleur des toitures doivent être en cohérence avec celles de la construction à usage d'habitation.

### Clôtures sur domaine public

Les clôtures neuves sont constituées soit par un mur plein de 2 m de hauteur minimum avec un maximum de 3 m, soit par un mur bahut d'une hauteur maximale

de 0,8 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie, soit par une haie doublée ou non de grillage.

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 3 mètres.

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

### **ARTICLE Ud 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions, de l'extension ou du changement de destination des constructions existantes.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement en accès libre. Les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État comprendront une place maximum par logement.

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

L'annexe du présent règlement fixe les recommandations applicables (voir titre VII : annexe « recommandations relatives au calcul des places de stationnement »).

### **ARTICLE Ud 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

10% de la superficie de chaque terrain devra être traitée en espaces verts. L'utilisation d'essences locales mélangées ou pas est préconisée.

### **ARTICLE Ud 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE Ud 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas règlementé.

### **ARTICLE Ud 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas règlementé.



## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

---

#### **Caractère de la zone :**

La zone 1AU est une zone à urbaniser à vocation mixte d'habitation et de commerces ou d'activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de l'aménagement des équipements internes de la zone qui seront réalisés par la commune et la Communauté Urbaine du Grand Reims. Toute opération doit respecter les Orientations d'Aménagement et le règlement.

Elle comprend des secteurs 1AUa potentiellement humides en raison de la présence de nappes phréatiques et de sources. Dans les secteurs 1AUa toute autorisation d'urbanisme devra comprendre préalablement une étude de sol.

#### **ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les dancings et discothèques,
- Les carrières, les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les caravanes isolées.

#### **ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.
- Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition

d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

## **ARTICLE 1AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

### **Accès :**

- 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.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, aucune entrée ou sortie sur la RD ne sera autorisée,
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- L'emprise minimale des voiries primaires et secondaires est fixée à 10 mètres.

### **Voirie :**

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- Les voies nouvelles et accès privés en impasse d'une longueur de plus de 20 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules privés et de sécurité publique.

## **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau potable :**

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

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

### **Assainissement :**

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert ou susceptible de produire des eaux usées. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Le rejet des eaux résiduaires professionnelles dans le réseau privé ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire, obtenu sur dérogation expresse de l'autorité compétente.

### **Eaux pluviales :**

En l'absence de réseau collecteur, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Aucun rejet des eaux pluviales ne peut être admis dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

- Autres réseaux :

- Les lotissements et ensembles d'habitations doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication enterrés.
- Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

## **ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

Les constructions, dépendances et annexes devront être implantées soit en limite par rapport à la limite du domaine public, soit en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite du domaine public.

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

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

Les constructions devront être réalisées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- Soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 4 m,
- Soit à une distance d'au moins 4 m de celles-ci.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfait pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

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

## **ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règles :

- Entre une construction principale et une construction annexe ou dépendance.
- Entre deux constructions annexes ou dépendances.

En cas de sinistre la reconstruction à l'identique sera autorisée.

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

## **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 80 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le cas de remise en état ou de reconstruction de construction existante ne satisfaisant pas à cette règle, la reconstruction devra avoir au plus une emprise identique à la construction existante.

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

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

Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur des constructions de même nature ou la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.

Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessous, la hauteur de la construction n'excèdera pas la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'acrotère (point le plus haut) pour les toitures terrasses.

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

## **ARTICLE 1AU 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.

## Généralités

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

## Façades

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus
- Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage
- L'emploi de bardage métallique
- Sur le domaine public, les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités.
- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit être harmonieux.
- Toute façade située en limite séparative ne pourra pas comporter d'ouverture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

## Toitures

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

Les couleurs vives et violentes sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités les toits doivent présenter une pente comprise entre 10 et 30°.

Pour les autres constructions à usage d'habitation les toits doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°.

Les toits-terrasses sont autorisés.

Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

Dispositions différentes pour les extensions, annexes, vérandas :

- La forme, la pente et la couleur des toitures doivent être en cohérence avec celle de la construction à usage d'habitation.

## Clôtures sur domaine public

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

## **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions, ou installation de l'extension ou du changement de destination des constructions existantes.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement en accès libre. Les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État comprendront une place maximum par logement.

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

L'annexe du présent règlement fixe les recommandations applicables (voir titre VI : annexe « recommandations relatives au calcul des places de stationnement »).

## **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

10% de la superficie de chaque terrain devra être traitée en espaces verts. L'utilisation d'essences locales mélangées ou pas est préconisée.

## **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non règlementé.

## **ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas règlementé.

## **ARTICLE 1AU 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas règlementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

---

### **Caractère de la zone :**

Cette zone recouvre les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation à moyen ou long terme.

Elle a vocation à devenir une zone d'habitat. Les équipements publics existants à sa périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elle comprend des secteurs 2AUa potentiellement humides en raison de la présence de nappes phréatiques et de sources. Dans les secteurs 2AUa toute autorisation d'urbanisme devra comprendre préalablement une étude de sol.

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

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

L'implantation est libre.

## **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation est libre.

## **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0.

## **ARTICLE 2AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas règlementé.

## **ARTICLE 2AU 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas règlementé.



## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

#### Caractère de la zone :

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

#### **La zone A comprend 4 secteurs :**

- **Ap** : secteur agricole à préserver de nouvelles constructions (même agricoles) pour ne pas compromettre les vues sur la commune et ses paysages.
- **Av** : secteur agricole destiné à la viticulture.
- **Avp** : secteur agricole destinée à la viticulture à préserver de nouvelles constructions (même viticole) pour ne pas compromettre les vues sur la commune et ses paysages.
- **Ah** : secteur agricole correspondant aux activités équestres.

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits dans la zone A et les secteurs Ah et Av :**

- 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,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage agricole, exceptées celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article 2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes aux publics (voir espaces réservés)

**Dans les secteurs Ap et Avp**, toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites sauf celles visées à l'article A 2.

## **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Sont autorisés sous conditions dans la zone A et le secteur Ah :**

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à la création de bassins de rétention,
- Les bassins de rétention à condition d'être utiles à la régulation de l'hydraulique du vignoble.

### **Sont autorisés sous conditions dans la zone A et Av, sauf secteurs Ah, Ap et Avp :**

- Toutes les constructions à usage agricole et viticole liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou viticole.
- Les Installations Classées agricoles pour la Protection de l'Environnement à condition d'être liées à une exploitation agricole et de ne pas compromettre la constructibilité des zones adjacentes ou destinées à l'urbanisation,
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou nécessaire au stockage du carburant utile au matériel agricole,
- La transformation, l'extension de constructions existantes destinées à des activités annexes (gîte rural, ferme auberge, local de vente de produits à la ferme...) à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou viticole, et qu'elles restent l'accessoire de celle-ci.
- Les constructions de toute nature si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou viticole y compris les surfaces de plancher habitable indispensable à cette exploitation, sous réserve que celles-ci se réalisent simultanément ou postérieurement à un bâtiment d'une activité autorisée dans la zone, et dans la limite d'une seule habitation par bâtiment d'activité.
- Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Sont autorisés sous conditions dans le seul secteur Ah :**

- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants après sinistre.

**Sont autorisés sous conditions dans les secteurs Ap et Avp :** la reconstruction à l'identique des bâtiments existants après sinistre.

## **ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

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. Les sorties sur les routes départementales seront soumises à l'autorisation du CIP Nord.

## **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau potable :**

- Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Raccordement au réseau d'eaux usées obligatoire dans le secteur Av.

### **Assainissement :**

- Dans le secteur A, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire pour toute installation qui le requiert.
- Dans le secteur Av, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire.

### **Eaux pluviales :**

- En l'absence de réseau collecteur ; les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle.

## **ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES 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 et se situer au moins à 15 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales et 10 mètres des voies communales et des voies privées (chemin d'association foncière).

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

### **Dans le secteur Av :**

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à la limite du domaine public.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique sera autorisée.

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

### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres sur une limite séparative.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstructions existantes qui ne satisfait pas à cette règle.

#### **Dans le secteur Av :**

Les constructions devront être réalisées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- Soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 4 m,
- Soit à une distance d'au moins 4 m de celles-ci.

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

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

Non réglementé.

### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

La hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. Cette hauteur peut être dépassée sous réserve de justifications techniques et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

#### **Dans le secteur Av :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage de la toiture par rapport au niveau de la route départementale.

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

## **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.

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées (chemins d'Association Foncière) et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

L'annexe du présent règlement fixe les recommandations applicables (voir titre VII : annexe « recommandations relatives au calcul des places de stationnement »).

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un aménagement végétal composé d'essences locales doit accompagner les constructions agricoles et viticoles.

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

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas règlementé.

## **ARTICLE A 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas règlementé.

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

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

---

#### **Caractère de la zone :**

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

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

#### **Il existe 4 secteurs :**

- **Ni** : secteur naturel inondable où seule la reconstruction à l'identique est autorisée.
- **Nh** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée où seules la reconstruction à l'identique et les extensions sont autorisées sous conditions de respecter le caractère de la zone N ainsi que les articles ci-dessous.
- **Nhp** : secteur compris dans une ZNIEFF de taille et de capacité d'accueil limitée où seule la reconstruction à l'identique et les extensions sont autorisées sous conditions de respecter le caractère de la zone N ainsi que les articles ci-dessous.
- **Nr** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée où seule la reconstruction à l'identique et les extensions sont autorisées sous conditions de respecter le caractère de la zone N ainsi que les articles ci-dessous.

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone N** : Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article N2.

**Dans le secteur Ni** : Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites sauf celles visées à l'article N2.

**Dans les secteurs Nh, Nhp et Nr** : Toutes les constructions ou occupations des sols sont interdites sauf celles visées à l'article N2.

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Sont autorisés sous conditions en zone N :**

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à la création de bassins de rétention ou liés à la réalisation d'un équipement d'assainissement public ou collectif,
- Les bassins de rétention à condition d'être utiles à la régulation de l'hydraulique des vignobles,
- Les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**Dans les secteurs Nh, Nhp** sont seulement autorisés sous conditions la reconstruction à l'identique, d'après les autorisations d'urbanisme qui ont été accordées pour ces dites constructions, et les extensions des constructions existantes ayant fait l'objet d'autorisation d'urbanisme acceptée, à condition d'être en cohérence avec la ZNIEFF présente sur ce sous-secteur.

**Dans le secteur Ni** sont seules autorisées les reconstructions à l'identique des constructions existantes d'après les autorisations d'urbanisme qui ont été accordés à condition que la reconstruction ne soit pas liée à un sinistre impacté par une inondation.

**Dans le secteur Nr** sont seulement autorisés sous conditions la reconstruction à l'identique d'après les autorisations d'urbanisme qui ont été accordées pour ces dites constructions et les extensions.

## **ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIES**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau potable :**

- Eau potable : Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise pour les constructions qui le requièrent.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **Assainissement :**

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute reconstruction ou extension doit se raccorder au réseau existant collectif ou non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

- En l'absence de réseau collecteur, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Aucun rejet des eaux pluviales ne peut être admis dans le réseau

d'assainissement des eaux usées ou les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou feront l'objet d'un épandage souterrain.

#### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut-être imposé.

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

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

**Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs Nh, Nhp Ni et Nr**, toutes les constructions doivent être distantes des limites séparatives d'un minimum de 3 m.

**En secteur Nr**, les constructions annexes et dépendances pourront être implantés en limite séparative en fond de parcelle sous réserve que la surface du plancher ne dépasse pas 5m<sup>2</sup> au sol.

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

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

N'est pas réglementé.

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics est libre.



### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

**En secteur Nh** l'emprise au sol est fixée au maximum à 30%

**En secteur Nhp** l'emprise au sol est fixée au maximum à 25%

**En secteur Nr** l'emprise au sol est fixée au maximum à 20%

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics est libre.

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

**Dans l'ensemble de la zone N** : Pas de prescription.

**En secteurs Nh et Nhp** la hauteur maximale de la construction principale est de 3 mètres à l'égout du toit.

**En secteur Nr**, la hauteur maximale de la construction principale est de 12 mètres au faitage.

**En secteurs Nh, Nhp et Nr** les annexes et dépendances ne devront pas excéder 2,50 mètres au faitage.

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

### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions (y compris les clôtures), 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.

**En secteurs Nh et Nhp :**

Les constructions devront permettre un ensemble harmonieux tant par leur architecture que par leur composition.

Leur aspect devra être de type bois et de couleur marron.

Les constructions annexes et dépendances auront un aspect identique aux bâtiments principaux. La pente de toiture sera identique à celle du bâtiment principal et de même nature (Couleur).

Le débord à l'égout du toit devra être inférieur à 35 cm gouttières comprises.

Les souches des cheminées seront situées obligatoirement dans la partie haute de la toiture.

### **Façades :**

#### **En secteur Nr, sont interdits :**

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus
- Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage
- Sur le domaine public, les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités
- L'emploi de bardage métallique.
- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit être harmonieux.
- Toute façade située en limite séparative ne pourra pas comporter d'ouverture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

#### **En secteurs Nh et Nhp, sont interdits :**

- Les chiens assis et toutes excroissances de toiture,
- Les constructions de caractère provisoire,
- Les constructions d'aspect tôle métal ou fibro ciment,
- Les enduits de teintes vives ainsi que le blanc pur.

### **Toitures :**

#### **En secteurs Nh et Nhp :**

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

Les couleurs vives et violentes sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités, les toits doivent présenter une pente comprise entre 10 et 30°.

Pour les autres constructions à usage d'habitation, les toits doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°.

Les toits-terrasses sont autorisés.

Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

Dispositions différentes pour les extensions, annexes, vérandas :

- La forme, la pente et la couleur des toitures doivent être en cohérence avec celles de la construction à usage d'habitation.

#### **En secteur Nr :**

- Les toitures seront à deux versants.
- Les toits des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°.
- La toiture sera de couleur brune ou flammée.

### **Clôtures en façade sur rue :**

**Dans la zone N**, les clôtures en façade sur rue ainsi que les portes d'accès aux lots auront une hauteur ne dépassant pas 2 m.

Les clôtures devront autoriser le libre écoulement des eaux.

**Dans les secteurs Nh et Nhp**, toutes les clôtures en façade sur rue devront être constituées d'un mélange de haies arbustives, doublées ou non d'un muret d'une hauteur maximum de 1 m, le tout n'excédant pas 2m, ou d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 m.

**Dans le secteur Nr**, les clôtures neuves sont constituées soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie soit par une haie doublée ou non de grillage.

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 3 mètres.

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

Il est exigé au moins un arbre par parcelle.

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

#### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises communes et correspondre aux besoins des constructions, de l'extension ou du changement de destination des constructions existantes.

Les parkings communs seront obligatoirement conservés aux emplacements prévus. Il est prévu un parking obligatoire non couvert par parcelle, sol stabilisé.

L'annexe du présent règlement fixe les recommandations applicables (voir titre VII : annexe « recommandations relatives au calcul des places de stationnement »).

#### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont à privilégier.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur les plans sont soumis à la réglementation en vigueur.

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

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas règlementé.

## **ARTICLE N 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas règlementé.

## TITRE VI : ANNEXE « DÉFINITIONS »

### AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> 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.

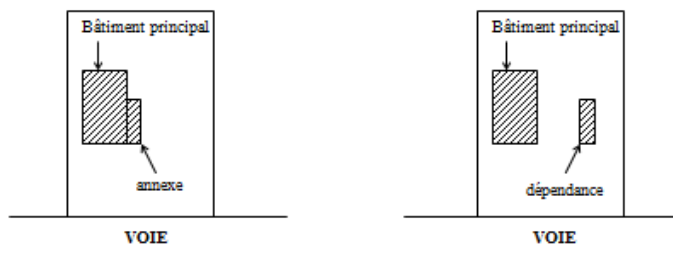
### ACTIVITÉ FORESTIÈRE

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.

### 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.

### COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Le coefficient d'emprise au sol indique la surface au sol qui peut être couverte par la construction.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

## **COMMERCES**

Établissement dont l'activité consiste en la vente, la distribution de produits finis.

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voierie, ouvrages 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.

## **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.

## **LIGNE D'IMPLANTATION**

Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

Une ligne d'implantation en ordre continu est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire de manière continue, d'une limite latérale à l'autre.

## **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**

Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

## **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 s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

## **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.

## **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 zones (U, AU, A, N). A chaque grande zone est attribuée une vocation des sols particulière délimitant une zone, exprimées par un sigle (ex. : Ua, Ub, etc.). Des conditions particulières de règles à l'intérieur d'une zone peuvent être édictée, à ce moment-là on parlera de secteur (ex. : Uar, Nt, etc.).

### **ZONE**

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles. Les zones sont ensuite divisées en secteur. Les limites de zones ou de secteur ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

# TITRE VII : ANNEXE

## « RECOMMANDATIONS RELATIVES AU CALCULS DES PLACES DE STATIONNEMENT »

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT À PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
Appartement en immeuble collectif :	
• Studio	1 place par logement + 1 place banalisée pour 4 logements
• 2 pièces	1,5 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements
• 3 pièces	2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements
• 4 pièces et plus	2,5 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements
Groupe d'habitations	2 places par logement + 1 place banalisée pour 1 place banalisée pour 3 logements
Maison individuelle hors lotissement	2 places par logement
Lotissement à usage d'habitation	2 places par logement sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 3 logements
Foyer de personnes âgées	1 place par logement
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L.421-3 du Code de l'Urbanisme	1 place par logement
<b>ACTIVITES</b>	
Établissement industriel ou artisanale	30% de la surface hors œuvre brute (à voir avec CABRI)
Entrepôt	30% de la surface hors œuvre brute
Commerces de Bureau – services	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de SHON affectée à l'usage professionnel
Hôtel-restaurant	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre
<b>EQUIPEMENTS</b>	
Établissement d'enseignement du 1 <sup>er</sup> degré	3 places par classe
Établissement hospitalier et clinique	1 place par logement ou par chambre
Stade – terrain de sports	10% de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunions, bars, discothèques et établissements de cette nature (non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues)	1 place pour 4 personnes assises
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Autres lieux recevant du public	50% de la surface hors œuvre nette

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.