



Plan Local d'Urbanisme de NOGENT-L'ABBESSE

Commune de NOGENT-L'ABBESSE



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À NOTRE DÉLIBÉRATION EN
DATE DE CE JOUR APPROUVANT LA MODIFICATION
SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
NOTRE COMMUNE.
NOGENT-L'ABBESSE le.

Document D2d

*Règlement
d'Urbanisme*

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- CHAPITRE I - Zone UC
- CHAPITRE II - Zone UD

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- CHAPITRE I - Zone AU
- CHAPITRE II - Zone AUX

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- CHAPITRE I - Zone A

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

- CHAPITRE I - Zone N

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Article 1. Champ d'application territorial du règlement

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **NOGENT-L'ABBESSE**.

Article 2. Champ d'application matériel du règlement

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).
- Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
 - R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
 - R.111-5 et R.111-6 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement,
 - R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement,
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies aux articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics :
 - dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération,
 - dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par le projet ont été délimités.
- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet de l'Annexe du présent règlement et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique.

De plus, en l'absence de Plan d'Exposition aux Risques (P.E.R.), la zone de risques de glissements prévisibles est une indication qui doit susciter une attention particulière aux nouvelles constructions qui seront envisagées dans ce secteur. En conséquence, il faudra veiller à toute demande de défrichement et/ou de construction qui seront envisagées.

Article 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones à Règlement distinct, délimitées sur le plan de zones par un trait tireté fort.

- Trois catégories de zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :

Chapitre I	- Zone UC	zone centrale d'habitat
Chapitre II	- Zone UD	zone urbaine discontinue
Chapitre III	- Zone UE	Zone d'équipements publics et d'activités agri-viticoles

- Deux catégories de zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du règlement

Chapitre I	- Zone AU	zone d'urbanisation future
Chapitre II	- Zone AUX	zone d'activités

- Une catégorie de zones agricoles

Chapitre I	- Zone A	zone de richesses économiques naturelles
------------	----------	--

- Une catégorie de zones naturelles et forestières

Chapitre I	- Zone N	Zone de site à protéger, de risques ou de nuisances
------------	----------	---

Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme "espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer", sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones, et leur réglementation se trouve prescrite à l'article 13 du règlement des zones auxquelles ils appartiennent.

Article 4. Adaptations mineures (Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme 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.

Elles ne peuvent porter que sur les dispositions des articles 3 à 13.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

14 Articles pour chacune des zones :

- 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
- 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES
- 3 ACCÈS ET VOIRIE
- 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX
- 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS
- 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
- 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
- 9 EMPRISE AU SOL
- 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
- 11 ASPECT EXTÉRIEUR
- 12 STATIONNEMENT
- 13 PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS
- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de ces zones :

Les zones urbaines couvrent non seulement les secteurs déjà urbanisés, mais aussi ceux qui sont équipés en voiries et réseaux divers ou qui le seront à court terme par la commune.

Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

Trois catégories de zones urbaines ont été retenues au P.L.U. de la commune de **NOGENT-L'ABBESSE**.

- une zone UC : zone centrale d'habitat,
- une zone UD : zone urbaine discontinue, pavillonnaire,
- une zone UE : zone d'équipements publics et d'activités agri-viticoles,

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre continu. La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à la reproduction des caractéristiques actuelles du centre village.

Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur UCa répondant au caractère de la zone,
- un secteur UCb dans lequel l'extension des installations classées existantes est autorisée.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- 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.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UC 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UC 2.
- 1.2. Les terrains de camping et de caravanes.
- 1.3. Les caravanes isolées.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs.
- 1.5. Les travaux installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques, sauf celles liées aux radioamateurs.
- 1.8. Les aérogénérateurs.

UC 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Sont notamment admis :
- 2.1.1. Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.2.
 - 2.1.2. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
 - 2.1.3. Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.
 - 2.1.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article UC 1.
- 2.2. Sont toutefois admis les constructions à usage d'activités et les installations classées soumises déclaration à condition :
- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Dans le secteur UCb :**
- 2.3. Les extensions des installations classées existantes soumises à autorisation.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UC 3 ACCÈS ET VOIRIE

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

- 3.1. Accès :
- Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. Voirie :
- 3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
 - 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

UC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Les constructions qui ne pourraient être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge, les dispositions techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
4.2.2. Le branchement devra être conforme à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique et sera à la charge des propriétaires riverains.
- 4.3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou feront l'objet d'un épandage souterrain.

UC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées :
- soit en limite d'emprise de l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 3m par rapport à l'alignement.
- 6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare l'alignement de la construction existante.
- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions devront être réalisées :
- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une des limites latérales, à la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
- soit à une distance d'au moins 3m de celles-ci.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce non contigus devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6m. Cette distance est ramenée à 3m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe et/ou dépendance, ou encore entre deux constructions annexes et/ou dépendances.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UC 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. La surface bâtie au sol ne pourra excéder 70% de la surface du terrain.
- 9.2. Dans le cas de construction existante dépassant l'emprise au sol ci-dessus, elle pourra être reconstruite avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction existante.
- 9.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 7m à l'égout du toit et 10m au faîtage, par rapport au terrain naturel.
Dans le cas de terrain en pente, les cotes de hauteur sont mesurées au milieu de la façade.
- 10.2. Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 10.3. Dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes dépassant les hauteurs fixées ci avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à des hauteurs n'excédant pas les hauteurs de la construction existante.
- 10.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments et clôtures :
Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 11.2. Clôtures en limite du domaine public :
Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 2m et maximale de 3,50m,
 - soit d'un mur n'excédant pas 1,20m de hauteur, surmonté d'une grille, le tout n'excédant pas 2m de hauteur,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.
- 11.3. Les clôtures édifiées en limite séparative ne devront pas excéder 3m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- 11.4. Les clôtures existantes peuvent être remises en état aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.
- 11.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UC 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. Dans le cas de création de nouveaux logements, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement, il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement.
- 12.3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est d'une place par logement.
- 12.4. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins une place ouverte au public par logement.

UC 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le C.O.S. est fixé à 1,5.
- 14.2. Dans le cas de mise en état d'habitabilité de bâtiments qui n'étaient pas destinés à l'habitation, ce C.O.S. sera porté à 2.
- 14.3. Dans le cas de constructions existantes dépassant le C.O.S. fixé ci-dessus, elles pourront être reconstruites avec un C.O.S. n'excédant pas le C.O.S. existant.
- 14.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère péri central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre discontinu.

La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à un type d'architecture de transition entre l'habitat dense et resserré du centre village actuel et le milieu non urbanisé.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- 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.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UD 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UD 2.
- 1.2. Les terrains de camping et de caravanes.
- 1.3. Les caravanes isolées.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs.
- 1.5. Les travaux installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article UD 2.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques, sauf celles liées aux radioamateurs.
- 1.8. Les aérogénérateurs.

UD 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Sont notamment admis :
- 2.1.1. Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.2.
 - 2.1.2. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
 - 2.1.3. Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.
 - 2.1.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article UD 1.
- 2.2. Sont toutefois admis les constructions à usage d'activités et les installations classées soumises à déclaration à condition :
- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UD 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès :
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. Voirie :
- 3.2.1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
 - 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

UD 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
4.2.2. Le branchement doit être conforme à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique et sera à la charge des propriétaires riverains.
- 4.3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou feront l'objet d'un épandage souterrain. Elles peuvent également faire l'objet de stockage et/ou récupération à des fins personnelles (lavages de véhicules, arrosages etc...).

UD 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées :
- soit en limite d'emprise de l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 3m par rapport à l'alignement.
- 6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare l'alignement de la construction existante.
- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions devront être réalisées :
- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une des limites latérales, à la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
- soit à une distance d'au moins 3m de celles-ci.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce non contigus devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 8m. Cette distance est ramenée à 3m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe et/ou dépendance, ou encore entre deux constructions annexes et/ou dépendances.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UD 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. La surface bâtie au sol ne pourra excéder 70% de la surface du terrain.
- 9.2. Dans le cas de construction existante dépassant l'emprise au sol ci-dessus, elle pourra être reconstruite avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction existante.
- 9.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UD 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables :
 - soit un rez-de-chaussée et un comble aménageable,
 - soit un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- 10.2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 10m au faitage par rapport au terrain naturel. Dans le cas de terrain en pente, les cotes de hauteur sont mesurées au milieu de la façade.
- 10.3. Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 10.4. Dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes dépassant les hauteurs fixées ci avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à des hauteurs n'excédant pas les hauteurs de la construction existante.
- 10.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UD 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments et clôtures :

Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

- 11.2. Clôtures en limite du domaine public :
Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
- soit d'un mur n'excédant pas 1,20m de hauteur, surmonté ou non d'une grille, le tout n'excédant pas 2m de hauteur,
 - soit d'un grillage doublée ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.
- 11.3. Les clôtures édifiées en limite séparative ne devront pas excéder 3m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- 11.4. Les clôtures existantes peuvent être remises en état aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.
- 11.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UD 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. Dans le cas de création de nouveaux logements, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement, il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement.
- 12.3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est d'une place par logement.
- 12.4. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins une place ouverte au public par logement.

UD 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.3. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
- 13.4. Les aires de stationnement devront être plantées.
- 13.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescriptions particulières.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le C.O.S. est fixé à 0,6.
- 14.2. Dans le cas de mise en état d'habitabilité de bâtiments qui n'étaient pas destinés à l'habitation, ce C.O.S. sera porté à 1.
- 14.3. Dans le cas de constructions existantes dépassant le C.O.S. fixé ci-dessus, elles pourront être reconstruites avec un C.O.S. n'excédant pas le C.O.S. existant.
- 14.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'accueil d'équipements publics et d'activités agri-viticoles.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UE 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées aux équipements publics communaux et/ou intercommunaux et à l'activité agri-viticole.
- 1.2. Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UE 2.
- 1.3. Les terrains de camping et de caravanes.
- 1.4. Les caravanes isolées.
- 1.5. Les habitations légères de loisirs.
- 1.6. Les travaux installations et aménagements qui ne sont pas liés aux équipements publics communaux et/ou intercommunaux et à l'activité agri-viticole.
- 1.7. Les carrières.
- 1.8. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques qui ne sont pas liés aux équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
- 1.9. Les aérogénérateurs.

UE 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Sont notamment admis :
- 2.1.1. Les constructions indispensables à l'activité agri-viticole et les équipements publics et les constructions qui leur sont indispensables, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.2.
 - 2.1.2. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
 - 2.1.3. Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.
 - 2.1.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article UE 1.
- 2.2. Sont toutefois admis les constructions à usage d'activités et les installations classées soumises à déclaration si elles sont indispensables à l'activité agri-viticole ou liées aux équipements publics communaux et/ou intercommunaux et à condition :
- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UE 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès :
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. Voirie :
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

UE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- 4.3. Eaux pluviales :
- Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou feront l'objet d'un épandage souterrain.

UE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. 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 privée 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 imposée.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa précédent, 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 avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.
- 8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UE 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

UE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

UE 11 ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Bâtiments et clôtures :

Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).

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

11.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UE 12 STATIONNEMENT

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

UE 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

13.3. Les aires de stationnement devront être plantées.

13.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescriptions particulières.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Caractère de la zone :

Les zones naturelles prévues par la Loi d'Orientation Foncière couvrent les terrains situés hors des zones urbaines, pas ou insuffisamment desservis par les voiries et réseaux divers.

Les constructions qui sont autorisées dans ces zones ne peuvent être édifiées que lorsque les V.R.D. nécessaires à cette desserte sont réalisés. Ces équipements sont à la charge des constructeurs ou lotisseurs.

Deux catégories de zone à urbaniser :

- une zone AU : zone d'urbanisation future
- une zone AUX : zone d'activités.

CHAPITRE I – ZONE D'URBANISATION FUTURE - AU

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés qui supportent l'urbanisation future de l'agglomération. Elle comprend trois secteurs :

- le secteur AUa, dans lequel les V.R.D. ont été réalisés dans le cadre de secteur de participation ou de Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.).
- le secteur AUb, constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- le secteur AUc, urbanisable à condition que l'aménagement se développe au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. La réglementation est adaptée au regard de la nature du sol. Pour ce secteur, voir texte page 1 de ce règlement littéral relatif aux possibles risques de glissements de terrain et des mesures pouvant être prises à cet égard.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- 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.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les créations d'installations classées, sauf celles mentionnées à l'article AU 2.
- 1.2. Les terrains de camping et de caravanes.
- 1.3. Les caravanes isolées.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs.
- 1.5. Les travaux installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article AU 2.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les constructions de toute nature sauf celles mentionnées à l'article AU 2.
- 1.8. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques, sauf celles liées aux radioamateurs.
- 1.9. Les aérogénérateurs.

AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Sont notamment admis :
- Dans le secteur AUa :**
- 2.1.1. Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.2.
- Dans le secteur AUb :**
- 2.1.2. Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.2.
- Dans le secteur AUc :**
- 2.1.3. Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve que l'aménagement se développe au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.2.
- Dans l'ensemble de la zone :**
- 2.1.4. L'extension et/ou la reconstruction des constructions existantes.
- 2.1.5. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article AU 1.
- 2.1.6. Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux ainsi que les constructions, installations classées et installations et travaux divers qui y sont liés.
- 2.2. Sont toutefois admis les constructions à usage d'activités et les installations classées soumises à déclaration à condition :
- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 2.3. Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone :

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. Voirie :

3.2.1. La réalisation et le financement des voies nouvelles seront à la charge du constructeur ou de lotisseur.

3.2.2. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Dans les secteurs AUb et AUc :

3.2.3. Les voies nouvelles auront une emprise minimale de 8m.

Dans l'ensemble de la zone :

3.2.4. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire

3.2.5. Le tracé et les caractéristiques de ces voies devront s'intégrer dans un aménagement cohérent du secteur.

AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

Les eaux usées issues de constructions ou installations nouvelles seront évacuées par l'intermédiaire du réseau existant, vers la station d'épuration.

4.3. Eaux pluviales :

Dans le secteur AUa :

4.3.1. Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public ou feront l'objet d'un épandage souterrain.

Dans le secteur AUb :

4.3.2. Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales et celles issues des lots à bâtir feront l'objet d'une infiltration sur le terrain.

Dans le secteur AUc :

4.3.3. Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public.

AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 6.1. Les constructions devront être implantées :
- soit en limite d'emprise du domaine public,
 - soit à 4m au moins de la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière

AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions devront être réalisées :
- soit d'une limite latérale à l'autre,
 - soit sur une des limites latérales, à la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
 - soit à une distance d'au moins 3m de celles-ci.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

- 8.1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce non contigus devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 8m. Cette distance est ramenée à 3m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe et/ou dépendance, ou encore entre deux constructions annexes et/ou dépendances.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 9 EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs AUa et AUb :

- 9.1. La surface bâtie au sol ne pourra excéder 70% de la surface du terrain.

Dans le secteur AUc :

- 9.2. La surface bâtie au sol ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.

Dans l'ensemble de la zone :

- 9.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables, soit :
- un rez-de-chaussée et un comble aménageable, ou
 - un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- 10.2. La hauteur maximum des constructions est fixée à 7m mesurés à l'égout du toit et 12m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
Dans le cas de terrain en pente, les cotes de hauteur sont mesurées au milieu de la façade.
- 10.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Dans l'ensemble de la zone :

- 11.1. Bâtiments et clôtures :
Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, art. R.111-21).
Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 11.2. Clôtures en limite du domaine public :
Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
- soit d'un mur n'excédant pas 1,20m de hauteur, surmonté ou non d'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive le tout n'excédant pas 2m de hauteur,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.
- 11.3. Les clôtures édifiées en limite séparative ne devront pas excéder 3m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- 11.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Dans les secteurs AUB et AUc :

- 11.5. Hormis dans le cas de toiture végétalisée, les corps principaux des nouvelles constructions à usage d'habitation auront des toitures à pentes comprises entre 25 et 45°. Hormis les éléments techniques (fenêtre de toit, extracteur, conduit, panneau solaire...), la teinte des matériaux de couverture s'identifiera à celle de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

AU 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. Dans le cas de création de nouveaux logements, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement, il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement.
- 12.3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est d'une place par logement.
- 12.4. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins une place ouverte au public par logement.
- 12.5. Pour les établissements professionnels et/ou de service, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 10m² de Surface de Plancher.

AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Les aires de stationnement devront être plantées.
- 13.3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.4. Un vingtième de la superficie de l'opération devra être traité en espaces verts communs.
- 13.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0. et sera porté à 0,50 après viabilisation, hormis pour les O.T.N.F.S.P. et les bâtiments à usage d'exploitation agricole pour qui le C.O.S. n'est pas fixé.

CHAPITRE II – ZONES D'ACTIVITÉS - AUX

Caractère de la zone :

Cette zone non équipée, est à vocation d'activités agricoles, artisanales, industrielles, commerciales et de services.

Elle est concernée par des activités liées à la viti viniculture, mais également par de possibles constructions, aménagements, installations et travaux liés à la collectivité. Une partie de ce site comprend l'ancien fort Kellerman sur lequel un principe de protection est inscrit permettant un minimum de sauvegarde, et notamment le maintien, au mieux, du couvert végétal, sans pour autant générer un blocage à l'égard, par exemple, d'aménagements de type voirie réseaux divers, cheminements, entretiens et/ou sécurisation etc... Ce dernier est inscrit de ce fait au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone comprend quatre secteurs :

- le secteur AUXa : pouvant accueillir des équipements publics, mais également faire l'objet d'un retour en culture;
- le secteur AUXb : principalement dédié aux activités liées à la viti viniculture;
- Le secteur AUXc : couvrant l'emprise de l'ancien fort Kellerman et le massif boisé environnant;
- Le secteur AUXd : inscrit sur un secteur clos et n'autorisant que le comblement et/ou la végétalisation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

Dans l'ensemble de la zone :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

- Ils ne seront aménageables qu'après avoir pris préalablement conseil auprès d'un prestataire spécialisé dans la pollution pyrotechnique, et s'ils ont fait l'objet d'une étude de sol afin d'en connaître la stabilité et d'exiger, si nécessaire, des mesures de précaution en terme de modalité de construction.

AUX 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les caravanes isolées.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les terrains de camping.
- 1.4. Les terrains de caravanes.
- 1.5. Les constructions, installations et/ou travaux autres que ceux mentionnés à l'article AUX 2.
- 1.6. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation.
- 1.7. Les habitations légères et de loisirs.
- 1.8. Les installations classées générant des périmètres de protection touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat.
- 1.9. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques autres que celles indispensables aux activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur AUXd :

- 1.10. Tout changement d'affectation et/ou d'utilisation du sol, hormis ceux mentionnés à l'article AUX 2.

AUX 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Sont admis :

Dans les secteurs AUXa, AUXb et AUXc :

- 2.1.1. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 2.1.2. Les constructions ouvrages travaux aménagements et installations de toute nature y compris les installations classées, s'ils sont liés à l'écoulement et/ou au traitement des eaux.
- 2.1.3. Les constructions ouvrages travaux aménagements et installations de toute nature y compris les installations classées, s'ils sont liés aux infrastructures.
- 2.1.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article AUX 1.

Dans les secteurs AUXa et AUXb :

- 2.1.5. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient intégrées dans le bâtiment de l'entreprise et destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements.
- 2.1.6. Les constructions à usage de bureaux, à condition qu'elles soient intégrées dans le bâtiment de l'entreprise et destinées à son fonctionnement.

Dans le secteur AUXa :

- 2.1.7. Les travaux et aménagements s'ils sont liés aux cheminements modes doux ainsi que les aménagements d'aires de loisirs.
- 2.1.8. Les constructions ouvrages travaux aménagements et installations de toute nature y compris les installations classées, s'ils sont liés aux équipements publics.

Dans le secteur AUXb :

- 2.1.9. Les constructions ouvrages travaux aménagements et installations de toute nature y compris les installations classées, s'ils sont liés à la viti viniculture et/ou aux équipements publics.

Dans le secteur AUXc :

- 2.1.10. Les constructions ouvrages travaux aménagements et installations de toute nature y compris les installations classées, s'ils sont liés à l'entretien et/ou la mise en valeur du fort.

Dans le secteur AUXd :

- 2.1.11. Les apports de matériaux nécessaires au comblement, les aménagements type végétalisation ainsi que les travaux de sécurisation des ouvrages ou terrains d'accès.

*Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***AUX 3 ACCÈS ET VOIRIE**

- 3.1. Accès :
- 3.1.1. Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus à la Section 1.
Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie interne sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plateforme de 3m de profondeur et d'une largeur de 4m, visible de la chaussée.
Toute construction devra donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
Dans le secteur AUXb :
- 3.1.2. Il n'y aura qu'un seul accès à la départementale et ce dernier fera l'objet d'un aménagement spécifique répondant aux aspects sécuritaires.
- 3.2. Voirie :
- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

AUX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Le branchement sur le réseau d'eau public sera obligatoire.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
Les eaux-usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement avant rejet au milieu naturel.

AUX 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

AUX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. 6.1. 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 privée 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 imposée.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AUX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa précédent, 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 avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble..
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

- 8.1. Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.
- 8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AUX 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

AUX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

AUX 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments et clôtures :
Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
- 11.2. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.
- 11.3. Clôtures en limite du domaine public :
Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées d'un grillage.

AUX 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que des véhicules du personnel en-dehors des voies de circulation.
- 12.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AUX 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs AUXa, AUXb et AUXc :

- 13.1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Ces plantations seront composées d'essences variées et locales.
- 13.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Dans le secteur AUXc :

- 13.3. Ce secteur est inscrit au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme pour permettre un minimum de sauvegarde et notamment le maintien du couvert végétal sans pour autant générer un blocage à l'égard, par exemple, d'aménagements de type voirie réseaux divers, cheminements, entretiens et/ou sécurisation etc...

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

AUX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs AUXa, AUXb et AUXc :

- 14.1. Il n'est pas fixé de C.O.S.

Dans le secteur AUXd :

- 14.2. Le C.O.S. est fixé à 0.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – ZONES AGRICOLES - A

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés à réserver par le Plan Local d'Urbanisme pour l'exploitation agricole et l'élevage. Elle correspond aux territoires classés "Appellation Champagne", ainsi qu'à ceux où sont notamment cultivés céréales et betteraves.

Elle comprend deux secteurs :

- Aa : répondant au caractère proprement dit de la zone,
- Ab : destiné à accueillir des équipements de sport et de loisirs et plus particulièrement liés aux sports mécaniques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article A 13).

A 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 1.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.3. Les caravanes isolées.
- 1.4. Les terrains de caravanes.
- 1.5. Les terrains de camping.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs.
- 1.7. Les carrières.
- 1.8. Les constructions ou installations de toute nature y compris les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article A 2.
- 1.9. Les travaux installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article A 2.
- 1.10. Les changements d'affectation et/ou de destination de bâtiment à d'autres usages que ceux à vocation agricole, viticole ou d'élevage.
- 1.11. Les dépôts de matériaux sauf ceux liés à l'agriculture et/ou la viticulture.

Dans le secteur Ab :

- 1.12. Les constructions ou installations de toute nature y compris les installations classées si elles ne sont pas liées aux sports mécaniques.

A 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
- 2.2. Les constructions, ouvrages et les travaux installations et aménagements, y compris les installations classées et les surfaces de plancher habitable, s'ils sont liés aux équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
- 2.3. Les constructions, ouvrages et les travaux installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou le traitement des eaux.
- 2.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.5. Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.6. La reconstruction des constructions existantes.

Dans le secteur Aa :

- 2.7. Les constructions de toute nature si elles sont liées aux activités agricoles et/ou viticoles y compris les surfaces de plancher habitable indispensable à ces activités, sous réserve que ces dernières se réalisent simultanément ou après un bâtiment d'activités autorisées dans la zone.
- 2.8. Les constructions à usage d'activités et les installations classées sous réserve qu'elles soient liées aux activités agricoles et/ou viticoles, et à condition :
 - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

A 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 3.2. Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.3. Dans tous les cas, ces accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
À défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, les eaux-vannes devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales feront l'objet d'un épandage souterrain.

A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15m de l'axe des voies, sauf pour les voies de l'Association Foncière, où les constructions ne pourront être implantées à moins de 5m de leur limite d'emprise.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle sous réserve de ne pas réduire le recul entre les constructions existantes et l'alignement de la voie
- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions seront être implantées à au moins 3m des limites séparatives, sauf pour les voies de l'Association Foncière où les constructions ne pourront être implantées à moins de 5m de leur emprise.
- 7.2. Les constructions destinées au logement du matériel agricole, des récoltes et des animaux, pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la hauteur totale n'excède pas 10m.
- 7.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

- 8.1. Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.
- 8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. Pas de prescription particulière.
- 9.2. Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation existantes qui ne sont pas liées aux activités agricoles, l'extension de ces dernières ne peut excéder 50m² d'emprise au sol et ne peut être accordée qu'une seule fois après approbation du P.L.U.
- 9.3. Pour qu'une construction à usage d'habitation soit édifiée, le bâtiment d'activités doit avoir au moins 300m² d'emprise au sol.

A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 12m pour celles à usage d'habitation, et 15m pour les autres constructions, hauteurs mesurées du terrain naturel au faîtage, sous réserve du respect des limitations de hauteur liées à la servitude des lignes à haute tension.
- 10.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments et clôtures :
Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 11.2. Clôtures :
Les clôtures devront être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- 11.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en-dehors des voies.

A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

- 13.1. Les espaces boisés classés, figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales devront être réalisées afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage.
- 13.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur Aa :

- 14.1 Pour les constructions à usage d'habitation liées aux activités agricoles et/ou viticoles : le C.O.S. est fixé à 0,05.
- 14.2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les autres constructions ainsi que pour les O.T.N.F.S.P.

Dans le secteur Ab :

- 14.3. Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N

CHAPITRE I – ZONES NATURELLES ET FORESTIERES - N

Caractère de la zone :

Cette zone comprend de vastes espaces boisés qui doivent être strictement protégés. Elle comprend également des sites de protection paysagère.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article N 13).

N 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 1.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.3. Les caravanes isolées.
- 1.4. Les terrains de caravanes.
- 1.5. Les terrains de camping.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs.
- 1.7. Les carrières.
- 1.8. Les constructions ou installations de toute nature y compris les installations classées et les surfaces de plancher habitable, autres que celles mentionnées à l'article N 2.
- 1.9. Les travaux installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article N 2.
- 1.10. Les dépôts de matériaux sauf ceux liés à l'agriculture et/ou la viticulture.

N 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
- 2.2. Les constructions, ouvrages et les travaux installations et aménagements, y compris les installations classées et les surfaces de plancher habitable, s'ils sont liés aux équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
- 2.3. Les constructions, ouvrages et les travaux installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou le traitement des eaux.
- 2.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.5. Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

N 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pas de prescription particulière.

N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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 privée 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 imposée.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa précédent, 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 avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

N 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Bâtiments et clôtures :

Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).

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

11.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

N 12 STATIONNEMENT

Pas de prescription particulière.

N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Les espaces boisés classés, figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

