



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

S.C.P. ROUALET-HERRMANN
8, bd de Lattre de Tassigny – BP 31
51160 AÏ-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.55.43.10 – Fax : 03.26.55.74.16
Courriel : contact@roualet-herrmann.fr

COMMUNE D'ÉTOGES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 18 juillet 2017
arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

À ÉTOGES, le :

Le Maire, Jean-Pierre URIEL :

RÉVISION
Projet arrêté le :
18 juillet 2017
Approuvée le :

RÈGLEMENT D'URBANISME

T I T R E I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

II – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières conformément à l'article L 126-1 du Code de l'urbanisme ;
2. Les articles : R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'urbanisme ci-après.

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

Article R.111-4 : 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.

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

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

III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. divise le territoire intéressé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles.

1. Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont présentées au Titre II,
 - chapitre I pour la zone UC comportant les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd ;
 - chapitre II pour la zone UD ;
 - chapitre III pour la zone UI.

2. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU. Elles sont présentées au Titre III,
 - chapitre I pour la zone AU1 ;
 - chapitre II pour la zone AU1A.

3. La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A. Elle est présentée au Titre IV, chapitre I du présent règlement.
Elle comporte trois secteurs : Aa, An et Av.

4. La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par le sigle N. Elle est présentée au Titre V, chapitre I du présent règlement.
Elle comporte trois secteurs : Na, Np et Nzh.

5. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.
Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.
Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 sont répertoriés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

IV - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. 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 dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone UC correspond à la partie la plus ancienne de l'agglomération d'ÉTOGES.

À l'intérieur de cette zone se trouvent à la fois les habitations, les activités économiques liées à la viticulture, de l'artisanat, des commerces et services.

La densité des constructions y est la plus dense en comparaison des autres zones bâties. Les constructions sont le plus souvent implantées en alignement des voies et sur les limites séparatives.

Secteur UCa : quelques parcelles en sortie du village pour lesquelles l'implantation des constructions doit respecter une règle de hauteur par rapport à la voirie constituée par la RD18.

Secteur UCb : partie du village desservie par le réseau public d'assainissement des eaux usées auquel les constructions doivent être raccordées.

Secteur UCc : partie la plus ancienne du village, desservie par la Grande Rue et disposant du réseau public d'assainissement des eaux usées auquel les constructions doivent être raccordées. Pour conserver l'aspect de cette rue ancienne, des règles particulières sont appliquées en ce qui concerne les clôtures à l'alignement de la voie et l'aspect des constructions.

Secteur UCd : partie du village qui ne dispose pas du réseau public d'assainissement des eaux usées, ce qui impose un assainissement individuel à la parcelle ou un assainissement collectif regroupant plusieurs parcelles.

UC

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, excepté celles nécessaires aux activités vitivinicoles ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- les constructions destinées aux activités industrielles ;
- les entrepôts, à l'exception de ceux nécessaires aux activités agricoles ou vitivinicoles.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver, ainsi que pour les éléments paysagers à conserver figurant au plan de zonage.

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage. Il en est de même pour les éléments paysagers à conserver figurant au plan de zonage.

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L.621-30 du Code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Un règlement spécifique au lotissement ne peut être admis que s'il fixe des règles au moins équivalentes à celles du règlement d'urbanisme ou plus restrictives que celles-ci.

UC

La création, l'extension ou l'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, 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 les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Secteur UCa

Les constructions sont admises à condition que la dalle de rez-de-chaussée soit située à 0,30 mètre et au maximum à 0,60 mètre au-dessus du niveau actuel de la Route Départementale 18.

ARTICLE UC 3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont 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.

Accès :

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

UC

2) Assainissement

Eaux usées :

Secteurs UCa, UCb et UCc :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Secteur UCd :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du Code de l'environnement doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3) Autres réseaux

Les ensembles de constructions et les lotissements soumis à permis d'aménager doivent être dotés de réseaux électriques et téléphoniques enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est assurée.

ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

UC

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

De plus, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres des rives des cours d'eau et ruisseaux.

Secteur UCc :

En plus des règles précédentes :

- une des façades du bâtiment ou un de ses pignons doit être établi en parallèle à l'alignement de la voie ;
- lorsque la construction n'est pas établie à l'alignement de la voie, celui-ci doit être matérialisé par une clôture.

Pour l'ensemble de la zone UC et tous ses secteurs :

Ces règles peuvent ne pas être respectées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas réduire le recul de la construction existante, excepté en ce qui concerne l'éloignement par rapport aux rives des cours d'eau et ruisseaux ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de construction détruite par sinistre.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, il doit être implanté en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être respectées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de construction détruite par sinistre.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions ne comportant pas d'ouverture en vis-à-vis.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

UC

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le terrain présente une pente importante, la hauteur maximale est déterminée à partir de l'altitude moyenne de l'emprise au sol de la construction.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère pour une toiture-terrasse.

Pour les bâtiments à usage professionnel, cette hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Pour les bâtiments ayant une toiture-terrasse, la hauteur maximale est de 7 mètres à l'acrotère, quelle que soit la nature de la construction.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant ;
- la reconstruction à la hauteur initiale en cas de construction détruite par sinistre.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes et antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Les constructions en bois ne doivent pas présenter de croisée des poutres, ou de la structure, aux angles de la construction.

1) Aspect des matériaux

Dans l'ensemble de la zone et tous ses secteurs :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ;
- les enduits doivent être réalisés dans un délai maximum d'un an après l'achèvement de la construction ;
- la couleur des enduits doit être choisie dans les tons : blanc cassé, ton champagne, gris clair, beige clair.

UC

Secteur UCc :

Les encadrements des ouvertures doivent être réalisés avec des parements présentant l'aspect du bois, de la brique ou de la pierre.
Les angles des bâtiments doivent présenter des chaînages utilisant des matériaux présentant l'aspect de la pierre ou de la brique.
Les encadrements en brique ou en bois existants ne doivent pas être recouverts de peintures ou d'enduits.
Les façades sur rue ne doivent pas être composées de bardages.

2) Les ouvertures**Secteur UCc :**

Les façades aveugles sur rue des bâtiments d'activités sont interdites.
Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, excepté pour les vitrines de commerce.
Les coffres de volets roulants en saillie de la façade sont interdits.
Les volets en aluminium brut ou couleur aluminium sont interdits.
La couleur des volets et huisseries doit être choisie parmi les teintes suivantes : le blanc, le blanc cassé, ton champagne, ton chêne, beige clair.
Les fenêtres doivent présenter des croisillons, réels ou factices, de même couleur que l'huisserie.

3) Les toitures

Pour les constructions neuves, l'utilisation de panneaux solaires doit respecter les règles suivantes :

- les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et non pas en surimposition ;
- les armatures des panneaux doivent être de même teinte que les panneaux eux-mêmes ;
- la couleur de la toiture doit être semblable à celle des panneaux solaires.

Les toitures-terrasses ne sont pas admises dans le secteur UCc, quelle que soit la nature de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures des constructions à usage d'habitation peuvent être établies :

- soit en toiture-terrasse (sauf dans le secteur UCc) ;
- soit avec une pente comprise entre 35° et 45°.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions quand le respect des valeurs de pente conduirait à obstruer des ouvertures de la construction existante ;
- aux vérandas ;
- aux toitures végétalisées, celles-ci pouvant utiliser une pente de toiture plus faible.

Les couvertures doivent être réalisées :

- soit en ardoise ;
- soit en tuiles de couleur terre cuite ou tuiles ton ardoisé, de format petit moule de type H 14.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

UC

Les lucarnes rampantes plus larges que hautes sont interdites.

4) Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Il est recommandé de conserver, dans la mesure du possible, les murs de facture traditionnelle implantés à l'alignement. La reconstruction de ces murs ou leur prolongation peuvent être faits à la hauteur du mur initial.

5) Bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation

Les tôles métalliques non teintées et les plaques de fibre-ciment grises ne sont pas admises pour constituer les bardages des constructions.

Les bardages doivent présenter une couleur unique avec la possibilité de diversifier l'aspect de la construction en utilisant des contrastes ou nuances dans cette teinte.

Dans le cas de contrastes ou de nuances de teintées, l'alternance des teintées doit présenter une structure verticale.

Si le mur de soubassement recevant le bardage est teinté, sa teinte doit être identique à celles utilisées pour le bardage.

L'utilisation de plaques de bardage translucides est admise pour permettre l'éclairage intérieur de la construction sans dépasser la proportion de 25 % de la superficie de la face du bâtiment sur laquelle les plaques translucides sont implantées.

Les couleurs des constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions avoisinantes.

La couleur des couvertures doit s'harmoniser avec les couleurs des couvertures des constructions avoisinantes.

6) Secteur UCc

En plus des prescriptions précédentes du paragraphe 5, les couvertures des bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation doivent présenter l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

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

Dans les secteurs UCa, UCb et UCd, il est exigé une place de stationnement pour toute création d'un nouveau logement.

Cette règle n'est pas imposée au secteur UCc compte tenu de l'absence de densité des constructions qui peut rendre difficile, voire impossible, la création d'une place de stationnement sur la propriété.

UC

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos sont fixées comme suit :

- par logement : au minimum deux emplacements de stationnement ;
- pour les bureaux : au minimum deux places de stationnement.

Les places de stationnement des vélos doivent respecter les conditions prévues au II de l'article L.111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme stipulant notamment que les défrichements sont interdits et que les coupes et abattages sont soumis à déclaration.

UC

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Caractère de la zone :

La zone UD correspond à l'ancienne zone de développement des constructions de la commune, sur laquelle un lotissement communal d'ensemble a été réalisé en trois phases.

La zone est totalement équipée en réseaux, à l'exception de l'assainissement des eaux usées qui doit être fait par des systèmes individuels d'assainissement à la parcelle.

Toutes les constructions réalisées à ce jour sont à usage d'habitation avec d'éventuelles annexes et dépendances.

La densité des constructions est plus faible que dans le village, chaque pavillon disposant d'un jardin d'agrément.

UD

ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, excepté celles nécessaires aux activités vitivinicoles ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- les constructions destinées aux activités industrielles ;
- les entrepôts, à l'exception de ceux nécessaires aux activités agricoles ou vitivinicoles.

ARTICLE UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L.621-30 du Code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Un règlement spécifique au lotissement ne peut être admis que s'il fixe des règles au moins équivalentes à celles du règlement d'urbanisme ou plus restrictives que celles-ci.

La création, l'extension ou l'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, 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 les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;

UD

- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

ARTICLE UD 3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont 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.

Accès :

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE UD 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement.

UD

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

3) Autres réseaux

Les ensembles de constructions et les lotissements soumis à permis d'aménager doivent être dotés de réseaux électriques et téléphoniques enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est assurée.

ARTICLE UD 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Cette disposition s'applique également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Ces règles peuvent ne pas être respectées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul supérieur ou égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cette implantation n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance minimale est réduite de moitié pour les constructions ne comportant pas d'ouverture en vis-à-vis.

UD

ARTICLE UD 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie totale de l'îlot de propriété.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère pour une toiture-terrasse.

Cette règle peut ne pas être respectée pour :

- les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant ;
- la reconstruction à la hauteur initiale en cas de construction détruite par sinistre.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes et antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

ARTICLE UD 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Les constructions en bois ne doivent pas présenter de croisée des poutres ou de la structure aux angles de la construction.

1) Aspect des matériaux

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

Les enduits doivent être réalisés dans un délai maximum d'un an après l'achèvement de la construction.

La couleur des enduits doit être choisie dans les tons : blanc cassé, ton champagne, gris clair, beige clair.

2) Les toitures

Pour les constructions neuves, l'utilisation de panneaux solaires doit respecter les règles suivantes :

- les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et non pas en surimposition
- les armatures des panneaux doivent être de même teinte que les panneaux eux-mêmes ;
- la couleur de la toiture doit être semblable à celle des panneaux solaires.

UD

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures des constructions à usage d'habitation peuvent être établies :

- soit en toiture-terrasse ;
- soit avec une pente comprise entre 35° et 45°.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions quand le respect des valeurs de pente conduirait à obstruer des ouvertures de la construction existante, ou quand la pente de la toiture existante ne respecte pas ces valeurs ;
- aux vérandas ;
- aux toitures végétalisées, celles-ci pouvant utiliser une pente de toiture plus faible.

Les couvertures doivent être réalisées :

- soit en ardoise ;
- soit en tuiles de couleur terre cuite ou tuiles ton ardoisé, de format petit moule de type H 14.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

Les lucarnes rampantes plus larges que hautes sont interdites.

3) Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de :

- 1,50 mètre pour les clôtures à l'alignement de la voie publique ou privée ;
- 2 mètres pour les clôtures sur limite séparative.

4) Bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation

Les tôles métalliques non teintées et les plaques de fibre-ciment grises ne sont pas admises pour constituer les bardages des constructions.

Les bardages doivent présenter une couleur unique avec la possibilité de diversifier l'aspect de la construction en utilisant des contrastes ou nuances dans cette teinte.

Dans le cas de contrastes ou de nuances de teintées, l'alternance des teintées doit présenter une structure verticale.

Si le mur de soubassement recevant le bardage est teinté, sa teinte doit être identique à celles utilisées pour le bardage.

L'utilisation de plaques de bardage translucides est admise pour permettre l'éclairage intérieur de la construction sans dépasser la proportion de 25 % de la superficie de la face du bâtiment sur laquelle les plaques translucides sont implantées.

Les couleurs des constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions avoisinantes.

La couleur des couvertures doit s'harmoniser avec les couleurs des couvertures des constructions avoisinantes.

UD

ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT

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

Il est exigé deux places de stationnement pour toute création d'un nouveau logement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, une seule place de stationnement par logement est exigée.

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos sont fixées comme suit :

- par logement : au minimum deux emplacements de stationnement ;

- pour les bureaux : au minimum deux places de stationnement.

Les places de stationnement des vélos doivent respecter les conditions prévues au II de l'article L.111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Il est exigé la plantation d'un arbre de haut jet par 100 m² de terrain nu. Il est conseillé de réaliser les plantations avec des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

UD

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

Caractère de la zone :

La zone UI est destinée à l'implantation des activités économiques.

Située en bordure de la RD933 et bien qu'isolée du village, elle est desservie par les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone permettant d'accueillir immédiatement des constructions.

Les constructions à usage d'habitation admises sont strictement liées aux activités autorisées dans la zone.

UI

ARTICLE UI1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'hébergement hôtelier et touristique, les activités de restauration.

ARTICLE UI2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Un règlement spécifique au lotissement ne peut être admis que s'il fixe des règles au moins équivalentes à celles du règlement d'urbanisme ou plus restrictives que celles-ci.

La création, l'extension ou l'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, 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 les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être réalisées simultanément ou postérieurement à la construction d'un bâtiment d'activité admise dans la zone.

UI

De manière générale, les activités et constructions doivent prendre toute mesure de précaution afin d'éviter une pollution des sols en cas de dysfonctionnement des installations.

ARTICLE UI 3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont 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.

Accès :

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE UI 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans les rivières et fossés.

UI

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

3) Autres réseaux

Les ensembles de constructions et les lotissements soumis à permis d'aménager doivent être dotés de réseaux électriques et téléphoniques enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est assurée.

ARTICLE UI 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Par rapport à la Route Départementale 933 :

Du fait du classement de la route en voie à grande circulation et à défaut d'avoir réalisé une étude spécifique (article L111-8 du Code de l'urbanisme), le recul minimum des constructions doit être de 75 mètres par rapport à l'axe de la route.

Ce recul minimal ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

En fonction des spécificités locales, une étude pourra modifier ce recul minimum à condition de justifier que la nouvelle règle est compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Par rapport aux voies communales, chemins ruraux et chemins d'association foncière :

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Cette règle peut ne pas être respectée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UI

Par rapport aux limites de la zone UI :

Aucune construction ne doit être établie sur les limites de la zone UI.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites de la zone UI.

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent observer un recul supérieur ou égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Cette implantation n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance minimale est réduite de moitié pour les constructions ne comportant pas d'ouverture en vis-à-vis.

Cette implantation n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Pour les toitures-terrasses, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres, mesurée à l'acrotère.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes et antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

ARTICLE UI 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

UI

Les constructions en bois ne doivent pas présenter de croisée des poutres ou de la structure aux angles de la construction.

1) Aspect des matériaux

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

Les enduits doivent être réalisés dans un délai maximum d'un an après l'achèvement de la construction.

La couleur des enduits doit être choisie dans les tons : blanc cassé, ton champagne, gris clair, beige clair.

2) Les toitures

L'utilisation de panneaux solaires doit respecter les règles suivantes :

- les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et non pas en surimposition
- les armatures des panneaux doivent être de même teinte que les panneaux eux-mêmes ;
- la couleur de la toiture doit être semblable à celle des panneaux solaires.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures des constructions à usage d'habitation peuvent être établies :

- soit en toiture-terrasse ;
- soit avec une pente comprise entre 35° et 45°.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux vérandas ;
- aux toitures végétalisées, celles-ci pouvant utiliser une pente de toiture plus faible.

Les couvertures doivent être réalisées :

- soit en ardoise ;
- soit en tuiles de couleur terre cuite ou tuiles ton ardoisé, de format petit moule de type H 14.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

Les lucarnes rampantes plus larges que hautes sont interdites.

3) Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de :

- 1,50 mètre pour les clôtures à l'alignement de la voie publique ou privée ;
- 2 mètres pour les clôtures sur limite séparative.

4) Bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation

Les tôles métalliques non teintées et les plaques de fibre-ciment grises ne sont pas admises pour constituer les bardages des constructions.

Les bardages doivent présenter une couleur unique avec la possibilité de diversifier l'aspect de la construction en utilisant des contrastes ou nuances dans cette teinte.

Dans le cas de contrastes ou de nuances de teintes, l'alternance des teintes doit présenter une structure verticale.

Si le mur de soubassement recevant le bardage est teinté, sa teinte doit être identique à celles utilisées pour le bardage.

L'utilisation de plaques de bardage translucides est admise pour permettre l'éclairage intérieur de la construction sans dépasser la proportion de 25 % de la superficie de la face du bâtiment sur laquelle les plaques translucides sont implantées.

Les couleurs des constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions avoisinantes.

La couleur des couvertures doit s'harmoniser avec les couleurs des couvertures des constructions avoisinantes.

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT

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

Il est exigé deux places de stationnement pour toute création d'un nouveau logement.

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos sont fixées comme suit :

- par logement : au minimum deux emplacements de stationnement ;
- pour les bureaux : au minimum deux places de stationnement.

Les places de stationnement des vélos doivent respecter les conditions prévues au II de l'article L.111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager permettant bonne intégration visuelle des constructions dans le milieu agricole avoisinant.

Il est exigé la plantation d'un arbre de haut jet par 100 m² de terrain nu. Il est conseillé de réaliser les plantations avec des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

UI

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation à court terme, c'est-à-dire pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme.
Les réseaux existants à proximité permettent le développement de la zone grâce des extensions.
La construction est autorisée au fur et à mesure de l'équipement de la zone en voirie et réseaux.

La zone est soumise à des orientations d'aménagement.

AU1

ARTICLE AU1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- les constructions destinées aux activités industrielles ;
- les entrepôts, à l'exception de ceux nécessaires aux activités agricoles ou vitivinicoles.

ARTICLE AU1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Un règlement spécifique au lotissement ne peut être admis que s'il fixe des règles au moins équivalentes à celles du règlement d'urbanisme ou plus restrictives que celles-ci.

La création, l'extension ou l'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, 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 les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

AU1

ARTICLE AU1-3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont 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.

L'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 8 mètres.

Les voies nouvelles de plus de 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

Accès

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE AU1-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement.

AU1

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du Code de l'environnement doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

3) Autres réseaux

Les ensembles de constructions et les lotissements soumis à permis d'aménager doivent être dotés de réseaux électriques et téléphoniques enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est assurée.

ARTICLE AU1-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU1-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Cette disposition s'applique également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Ces règles peuvent ne pas être respectées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent observer par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées un recul supérieur ou égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cette implantation n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance minimale est réduite de moitié pour les constructions en ne comportant pas d'ouverture vis-à-vis.

AU1

ARTICLE AU1-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère pour une toiture-terrasse.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes et antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

ARTICLE AU1-11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Les constructions en bois ne doivent pas présenter de croisée des poutres, ou de la structure, aux angles de la construction.

1) Aspect des matériaux

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

Les enduits doivent être réalisés dans un délai maximum d'un an après l'achèvement de la construction.

La couleur des enduits doit être choisie dans les tons : blanc cassé, ton champagne, gris clair, beige clair.

2) Les toitures

Pour les constructions neuves, l'utilisation de panneaux solaires doit respecter les règles suivantes :

- les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et non pas en surimposition
- les armatures des panneaux doivent être de même teinte que les panneaux eux-mêmes ;
- la couleur de la toiture doit être semblable à celle des panneaux solaires.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures des constructions à usage d'habitation peuvent être établies :

- soit en toiture-terrasse ;
- soit avec une pente comprise entre 35° et 45°.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions quand le respect des valeurs de pente conduirait à obstruer des ouvertures de la construction existante ;
- aux vérandas ;
- aux toitures végétalisées, celles-ci pouvant utiliser une pente de toiture plus faible.

Les couvertures doivent être réalisées :

- soit en ardoise ;
- soit en tuiles de couleur terre cuite ou tuiles ton ardoisé, de format petit moule de type H 14.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

Les lucarnes rampantes plus larges que hautes sont interdites.

3) Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de :

- 1,50 mètre pour les clôtures à l'alignement de la voie publique ou privée ;
- 2 mètres pour les clôtures sur limite séparative.

4) Bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation

Les tôles métalliques non teintées et les plaques de fibre-ciment grises ne sont pas admises pour constituer les bardages des constructions.

Les bardages doivent présenter une couleur unique avec la possibilité de diversifier l'aspect de la construction en utilisant des contrastes ou nuances dans cette teinte.

Dans le cas de contrastes ou de nuances de teintes, l'alternance des teintes doit présenter une structure verticale.

Si le mur de soubassement recevant le bardage est teinté, sa teinte doit être identique à celles utilisées pour le bardage.

L'utilisation de plaques de bardage translucides est admise pour permettre l'éclairage intérieur de la construction sans dépasser la proportion de 25 % de la superficie de la face du bâtiment sur laquelle les plaques translucides sont implantées.

Les couleurs des constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions avoisinantes.

La couleur des couvertures doit s'harmoniser avec les couleurs des couvertures des constructions avoisinantes.

AU1

ARTICLE AU1-12 STATIONNEMENT

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

Pour la création de tout lotissement soumis à permis d'aménager, il est exigé une place de stationnement public pour trois lots.

Il est exigé deux places de stationnement pour toute création d'un nouveau logement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, une seule place de stationnement par logement est exigée.

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos sont fixées comme suit :

- par logement : au minimum deux emplacements de stationnement ;
- pour les bureaux : au minimum deux places de stationnement.

Les places de stationnement des vélos doivent respecter les conditions prévues au II de l'article L.111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE AU1-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Il est exigé la plantation d'un arbre de haut jet par 100 m² de terrain nu. Il est conseillé de réaliser les plantations avec des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

Dans le cas d'une opération d'ensemble couvrant une superficie d'au moins 5000 m² soumis à permis d'aménager, il doit être aménagé 10 % d'espaces verts communs ouverts sur l'emprise publique.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités économiques, notamment des commerces, artisans ou services.
Les constructions à usage d'habitation y sont admises à condition d'accompagner des bâtiments d'activité.
Des activités et/ou structures communes telles notamment les maisons de retraite et les pôles médicaux y sont également admises.

Les réseaux existants à proximité permettent le développement de la zone grâce des extensions.
La construction est autorisée au fur et à mesure de l'équipement de la zone en voirie et réseaux.

La zone est soumise à des orientations d'aménagement.

AU1A

ARTICLE AU1A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- les constructions destinées aux activités industrielles ;
- les entrepôts.

ARTICLE AU1A-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Un règlement spécifique au lotissement ne peut être admis que s'il fixe des règles au moins équivalentes à celles du règlement d'urbanisme ou plus restrictives que celles-ci.

La création, l'extension ou l'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, 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 les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

AU1A

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être réalisées simultanément ou postérieurement à la construction d'un bâtiment d'activité admise dans la zone (commerce, service, artisanat...).

Seront considérés comme activités de service les constructions accueillant des structures d'activités communes, tels notamment un pôle médical, une maison de retraite, une structure d'accueil de personnes âgées constituée de logements individuels ou groupés accompagnés d'un pôle d'activités et/ou de soins.

ARTICLE AU1A-3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont 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.

Les voies nouvelles de plus de 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

Accès

L'accès à la zone est conditionné par les mesures indiquées dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation » du plan local d'urbanisme.

Ainsi, la desserte de la zone doit se faire par une voie ou allée parallèle à la Route Départementale 18. Cette voie de desserte ne doit comporter que deux accès sur la route départementale.

L'emprise minimale de la voie parallèle est fixée à 8 mètres.

Les liaisons entre la voie et la RD18 doivent être aménagées de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

La desserte des terrains doit être assurée depuis la voie parallèle à la RD18.

ARTICLE AU1A-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

AU1A

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

3) Autres réseaux

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux électriques et téléphoniques enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est assurée.

ARTICLE AU1A-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU1A-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Cette disposition s'applique également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Cette règle peut ne pas être respectée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU1A

ARTICLE AU1A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent observer par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées un recul minimum de trois mètres. Si la construction est implantée sur une limite séparative, elle doit comporter un mur coupe-feu sur cette limite.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1A-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions à usage d'habitation ou de bureau, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance minimale est réduite de moitié pour les constructions ne comportant pas d'ouverture en vis-à-vis.

ARTICLE AU1A-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU1A- 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le terrain présente une pente importante, la hauteur maximale est déterminée à partir de l'altitude moyenne de l'emprise au sol de la construction.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère pour une toiture-terrasse.

Pour les bâtiments à usage professionnel, cette hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Pour les bâtiments ayant une toiture-terrasse, la hauteur maximale est de 7 mètres à l'acrotère, quelle que soit la nature de la construction.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes et antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

AU1A

ARTICLE AU1A-11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Les constructions en bois ne doivent pas présenter de croisée des poutres, ou de la structure, aux angles de la construction.

1) Aspect des matériaux

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

Les enduits doivent être réalisés dans un délai maximum d'un an après l'achèvement de la construction.

La couleur des enduits doit être choisie dans les tons : blanc cassé, ton champagne, gris clair, beige clair.

2) Les toitures

Pour les constructions neuves, l'utilisation de panneaux solaires doit respecter les règles suivantes :

- les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et non pas en surimposition
- les armatures des panneaux doivent être de même teinte que les panneaux eux-mêmes ;
- la couleur de la toiture doit être semblable à celle des panneaux solaires.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures des constructions à usage d'habitation peuvent être établies :

- soit en toiture-terrasse ;
- soit avec une pente comprise entre 35° et 45°.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions quand le respect des valeurs de pente conduirait à obstruer des ouvertures de la construction existante ;
- aux vérandas ;
- aux toitures végétalisées, celles-ci pouvant utiliser une pente de toiture plus faible.

Les couvertures doivent être réalisées :

- soit en ardoise ;
- soit en tuiles de couleur terre cuite ou tuiles ton ardoisé, de format petit moule de type H 14.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

Les lucarnes rampantes plus larges que hautes sont interdites.

AU1A

3) Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

4) Bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation

Les tôles métalliques non teintées et les plaques de fibre-ciment grises ne sont pas admises pour constituer les bardages des constructions.

Les bardages doivent présenter une couleur unique avec la possibilité de diversifier l'aspect de la construction en utilisant des contrastes ou nuances dans cette teinte.

Dans le cas de contrastes ou de nuances de teintées, l'alternance des teintées doit présenter une structure verticale.

Si le mur de soubassement recevant le bardage est teinté, sa teinte doit être identique à celles utilisées pour le bardage.

L'utilisation de plaques de bardage translucides est admise pour permettre l'éclairage intérieur de la construction sans dépasser la proportion de 25 % de la superficie de la face du bâtiment sur laquelle les plaques translucides sont implantées.

Les couleurs des constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions avoisinantes.

La couleur des couvertures doit s'harmoniser avec les couleurs des couvertures des constructions avoisinantes.

ARTICLE AU1A-12 STATIONNEMENT

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

Il est exigé une place de stationnement pour toute création d'un nouveau logement.

Pour les bureaux et commerces, il est demandé un minimum de deux places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos sont fixées comme suit :

- par logement : au minimum deux emplacements de stationnement ;
- pour les bureaux : au minimum deux places de stationnement.

Les places de stationnement des vélos doivent respecter les conditions prévues au II de l'article L.111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE AU1A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

AU1A

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dans laquelle les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont seuls autorisés.

Un secteur Aa est défini pour les constructions à usage d'habitation isolées dans le milieu naturel ou agricole, qu'il s'agisse ou non de bâtiments liés à une exploitation agricole.

Le secteur Av correspond à l'aire d'appellation « Champagne ». Dans ce secteur, pour la protection de l'aire d'appellation, seules les extensions des constructions existantes sont admises ainsi que les loges viticoles.

Le secteur An est destiné à empêcher toute construction afin :

- de protéger les aires d'alimentation des captages d'eau potable situés sur la commune ou sur les communes voisines ;
- de préserver une partie du territoire qui pourrait faire l'objet d'un développement de la commune à long ou très long terme, ce secteur se situant dans la continuité de la zone urbaine du lotissement Les Boqueux et de la zone de développement AU1 attenante.

A

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Zone A

Sont interdites les constructions de toute nature qui ne sont pas :

- nécessaires aux exploitations agricoles ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions installations et ouvrages nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques dans le cadre du permis exclusif de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux dénommé « Val des Marais » ;
- des constructions à usage d'habitation autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole
- des affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Secteur Aa

Sont interdites les constructions et utilisations des sols autres que :

- les constructions à usage d'habitation y compris leurs annexes et dépendances ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les bâtiments nécessaires aux activités de loisirs non motorisés ;
- les installations et constructions liées à la diversification des activités agricoles (notamment gîte rural, chambre d'hôte, camping à la ferme...).

Sont également interdites les installations classées pour la protection de l'environnement, excepté celles nécessaires à l'activité agricole.

Secteur Av

Sont interdites les constructions de toute nature qui ne sont pas :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- des loges viticoles ;
- des extensions des constructions existantes ;
- des affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Secteur An

Sont interdites les constructions et installations de toute nature qui ne sont pas nécessaires :

- aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques dans le cadre du permis exclusif de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux dénommé « Val des Marais ».

A

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

À l'exception du secteur Aa, les constructions sont admises à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles ou être des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Aa, les installations classées pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à une activité agricole.

Les installations classées pour la protection de l'environnement admises doivent respecter les conditions suivantes :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, 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 les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être réalisées simultanément ou postérieurement à la construction du bâtiment d'exploitation agricole.

ARTICLE A 3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont 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.

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE A 4 DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau public de distribution lorsqu'il existe à proximité, soit à défaut par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

2) Eaux usées (assainissement)

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement à la parcelle.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Par rapport aux voies communales, chemins ruraux et chemins d'association foncière, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Par rapport aux routes départementales, les constructions seront implantées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des RD 18, RD 618 et RD 343 ;
- 25 mètres de l'axe de la RD 37 ;
- 75 mètres de l'axe de la RD 933.

Lorsque la route départementale est longée par un chemin d'association foncière, le recul à appliquer est celui se rapportant à la route départementale.

A

Secteur Aa :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Ces reculs minimaux peuvent ne pas être respectés pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite d'emprise de la voie publique ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de construction détruite par sinistre.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de trois mètres par rapport aux limites séparatives.

Secteur Aa :

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, il doit être implanté en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être respectées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de construction détruite par sinistre.

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

Non réglementé.

Secteur Aa :

Les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation existantes, lorsqu'elles ne sont pas contiguës à l'habitation, ne doivent pas être éloignées de plus de vingt mètres de l'habitation.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'emplacement initial est admise.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Secteur Av

Les loges viticoles sont limitées à une emprise au sol de 10 m².

Secteur Aa :

L'emprise au sol maximale pour l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes et dépendances est de : 300 m².
En cas de sinistre, la reconstruction avec l'emprise au sol initiale est admise.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le terrain présente une pente importante, la hauteur maximale est déterminée à partir de l'altitude moyenne de l'emprise au sol de la construction.

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes et dépendances est limitée à 7 mètres, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Pour les bâtiments à usage professionnel, cette hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Pour les bâtiments ayant une toiture-terrasse, la hauteur maximale est de 7 mètres à l'acrotère, quelle que soit la nature de la construction.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant ;
- la reconstruction à la hauteur initiale en cas de construction détruite par sinistre.

Secteur Av

La hauteur des loges viticoles est limitée à 4 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur de la construction initiale.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes et antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

A

ARTICLE A 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Les constructions en bois ne doivent pas présenter de croisée des poutres, ou de la structure, aux angles de la construction.

1) Aspect des matériaux

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

Les enduits doivent être réalisés dans un délai maximum d'un an après l'achèvement de la construction.

La couleur des enduits doit être choisie dans les tons : blanc cassé, ton champagne, gris clair, beige clair.

2) Les toitures

Pour les constructions neuves, l'utilisation de panneaux solaires doit respecter les règles suivantes :

- les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et non pas en surimposition
- les armatures des panneaux doivent être de même teinte que les panneaux eux-mêmes ;
- la couleur de la toiture doit être semblable à celle des panneaux solaires.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures des constructions à usage d'habitation peuvent être établies :

- soit en toiture-terrasse ;
- soit avec une pente comprise entre 35° et 45°.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions quand le respect des valeurs de pente conduirait à obstruer des ouvertures de la construction existante ;
- aux vérandas ;
- aux toitures végétalisées, celles-ci pouvant utiliser une pente de toiture plus faible.

Les couvertures doivent être réalisées :

- soit en ardoise ;
- soit en tuiles de couleur terre cuite ou tuiles ton ardoisé, de format petit moule de type H 14.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

Les lucarnes rampantes plus larges que hautes sont interdites.

A

3) Bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation

Les tôles métalliques non teintées et les plaques de fibre-ciment grises ne sont pas admises pour constituer les bardages des constructions. Les bardages doivent présenter une couleur unique avec la possibilité de diversifier l'aspect de la construction en utilisant des contrastes ou nuances dans cette teinte.

Dans le cas de contrastes ou de nuances de teintées, l'alternance des teintées doit présenter une structure verticale.

Si le mur de soubassement recevant le bardage est teinté, sa teinte doit être identique à celles utilisées pour le bardage.

L'utilisation de plaques de bardage translucides est admise pour permettre l'éclairage intérieur de la construction sans dépasser la proportion de 25 % de la superficie de la face du bâtiment sur laquelle les plaques translucides sont implantées.

Les couleurs des constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions avoisinantes.

La couleur des couvertures doit s'harmoniser avec les couleurs des couvertures des constructions avoisinantes.

Dans le secteur Av : les loges viticoles doivent être des constructions maçonnées.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques, chemins ruraux et chemins d'association foncière.

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos sont fixées comme suit :

- par logement : au minimum deux emplacements de stationnement ;
- pour les bureaux : au minimum deux places de stationnement.

Les places de stationnement des vélos doivent respecter les conditions prévues au II de l'article L.111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit faire l'objet d'un programme d'environnement végétal.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux loges viticoles et extension des constructions dans le secteur Av.

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend :

- les principaux boisements présents sur le territoire communal ;
- les étangs sur le plateau de la Brie Champenoise ;
- une partie du parc du château ;
- les zones à dominante humide répertoriées sur le territoire communal.

Un secteur Na est défini pour les constructions à usage d'habitation isolées dans le milieu naturel ou agricole, qu'il s'agisse ou non de bâtiments liés à une exploitation agricole.

Un secteur Np correspond aux sites naturels remarquables notamment du fait de leur valeur écologique. Ce secteur englobe également des zones à dominante humide.

Un secteur Nzh correspond aux zones naturelles à dominante humide.

N

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Sont interdites les constructions, occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif.

Secteurs Np et Nz h

Sont interdits toute construction et tout aménagement du sol incompatibles avec la gestion et la préservation des sites naturels remarquables (secteur Np) ou à la préservation des zones humides (secteurs Np et Nz h).

Secteur Na

Sont interdites les constructions et utilisations des sols autres que :

- les constructions à usage d'habitation y compris leurs annexes et dépendances ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les bâtiments nécessaires aux activités de loisirs non motorisés ;
- les installations et constructions liées à la diversification des activités agricoles (notamment gîte rural, chambre d'hôte, camping à la ferme...).

Sont également interdites les installations classées pour la protection de l'environnement, excepté celles nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Dans le secteur Na, les installations classées pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à une activité agricole.

ARTICLE N 3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont 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.

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau public de distribution lorsqu'il existe à proximité, soit à défaut par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

2) Eaux usées (assainissement)

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement à la parcelle.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du Code de l'environnement doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Ces règles peuvent ne pas être respectées pour :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes est admise sous réserve de ne pas réduire le recul de la construction existante ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de construction détruite par sinistre.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, il doit être implanté en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être respectées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de construction détruite par sinistre.

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

Non réglementé.

Secteur Na :

Les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation existantes, lorsqu'elles ne sont pas contiguës à l'habitation, ne doivent pas être éloignées de plus de vingt mètres de l'habitation.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'emplacement initial est admise.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Secteur Na :

L'emprise au sol maximale pour l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes et dépendances est de : 300 m².

En cas de sinistre, la reconstruction avec l'emprise au sol initiale est admise.

N

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le terrain présente une pente importante, la hauteur maximale est déterminée à partir de l'altitude moyenne de l'emprise au sol de la construction.

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes et dépendances est limitée à 7 mètres, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Pour les bâtiments à usage professionnel, cette hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Pour les bâtiments ayant une toiture-terrasse, la hauteur maximale est de 7 mètres à l'acrotère, quelle que soit la nature de la construction.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant ;
- la reconstruction à la hauteur initiale en cas de construction détruite par sinistre.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes et antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Les constructions en bois ne doivent pas présenter de croisée des poutres, ou de la structure, aux angles de la construction.

1) Aspect des matériaux

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

Les enduits doivent être réalisés dans un délai maximum d'un an après l'achèvement de la construction.

La couleur des enduits doit être choisie dans les tons : blanc cassé, ton champagne, gris clair, beige clair.

N

2) Les toitures

Pour les constructions neuves, l'utilisation de panneaux solaires doit respecter les règles suivantes :

- les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et non pas en surimposition
- les armatures des panneaux doivent être de même teinte que les panneaux eux-mêmes ;
- la couleur de la toiture doit être semblable à celle des panneaux solaires.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures des constructions à usage d'habitation peuvent être établies :

- soit en toiture-terrasse ;
- soit avec une pente comprise entre 35° et 45°.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions quand le respect des valeurs de pente conduirait à obstruer des ouvertures de la construction existante ;
- aux vérandas ;
- aux toitures végétalisées, celles-ci pouvant utiliser une pente de toiture plus faible.

Les couvertures doivent être réalisées :

- soit en ardoise ;
- soit en tuiles de couleur terre cuite ou tuiles ton ardoisé, de format petit moule de type H 14.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

Les lucarnes rampantes plus larges que hautes sont interdites.

3) Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de :

- 1,50 mètre pour les clôtures à l'alignement de la voie publique ou privée ;
- 2 mètres pour les clôtures sur limite séparative.

4) Bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation

Les tôles métalliques non teintées et les plaques de fibre-ciment grises ne sont pas admises pour constituer les bardages des constructions.

Les bardages doivent présenter une couleur unique avec la possibilité de diversifier l'aspect de la construction en utilisant des contrastes ou nuances dans cette teinte.

Dans le cas de contrastes ou de nuances de teintées, l'alternance des teintées doit présenter une structure verticale.

Si le mur de soubassement recevant le bardage est teinté, sa teinte doit être identique à celles utilisées pour le bardage.

L'utilisation de plaques de bardage translucides est admise pour permettre l'éclairage intérieur de la construction sans dépasser la proportion de 25 % de la superficie de la face du bâtiment sur laquelle les plaques translucides sont implantées.

Les couleurs des constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions avoisinantes.

La couleur des couvertures doit s'harmoniser avec les couleurs des couvertures des constructions avoisinantes.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos sont fixées comme suit :

- par logement : au minimum deux emplacements de stationnement ;
- pour les bureaux : au minimum deux places de stationnement.

Les places de stationnement des vélos doivent respecter les conditions prévues au II de l'article L.111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.