



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

**S.C.P. ROUALET-HERRMANN**  
8, Bd de Lattre de Tassigny - BP31  
51160 AÏ-CHAMPAGNE  
Tél. : 03.26.55.43.10 – Fax : 03.26.55.74.16  
Courriel : contact@roualet-herrmann.fr

# COMMUNE DE VERTUS PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du 1<sup>er</sup> juin 2017  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.  
À VERTUS le :

Le Maire, Pascal PERROT :

## RÉVISION

Projet arrêté le :  
**27 octobre 2016**

Approuvée le :  
**1<sup>er</sup> juin 2017**



# 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 de VERTUS.

### **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.151-43 du Code de l'urbanisme ;
2. Les articles : R.111-2, R.111-4, R.111-26, R.111-27 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.111-26 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111-27 :** 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 du présent règlement et comportent les secteurs suivants : UCa, UCas, UCs, UDa et UIs.
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 du présent règlement et comportent le secteur AU1i.
3. La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par le sigle A. Elle est présentée au Titre IV, chapitre I du présent règlement et comporte les secteurs An et Av.
4. La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elle est présentée au Titre V, chapitre I du présent règlement et comporte les secteurs Na, Nh, Nj, Nl et Np.
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.113-1 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 152-3 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 autres dérogations éventuellement autorisées sont définies par les articles L152-4 à L152-6 du Code de l'urbanisme.

**Article L152-4** : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

**Article L152-5 :** L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

**Article L152-6 :** Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

- 1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;
- 2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;
- 3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;
- 4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;
- 5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

En dehors des dérogations légales, 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 :**

Cette zone correspond à la partie agglomérée et assez dense de la commune.

Elle est destinée en priorité aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de service, ainsi qu'aux constructions à usage agricole, viticole, vinicole ou artisanal.

Elle comprend un secteur UCa correspondant à la partie la plus ancienne du village.

Les constructions y sont denses et anciennes, établies en alignement le long des voies. Elles forment généralement une continuité entre elles, du fait d'un parcellaire ancien présentant des façades sur rue très étroites.

Les rues du centre-ville sont de faible largeur.

À l'intérieur de ce secteur se trouvent : la mairie, l'église, plusieurs commerces.

Le secteur UCas est semblable au précédent secteur UCa, mais à l'intérieur de celui-ci les sous-sols des constructions doivent être construits avec un couvage étanche en raison de la proximité de la nappe phréatique.

Dans le reste de la zone UC, la densité de construction est moins forte. Les constructions sont encore fréquemment établies à l'alignement des voies, mais ne forment plus systématiquement une continuité entre elles.

Le secteur UCs présente les mêmes caractéristiques que le reste de la zone UC, mais les sous-sols des constructions doivent être traités comme dans le secteur UCas.

## **ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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.111-37 et R.111-41 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.

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

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.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

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.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application du troisième paragraphe de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Les articles du règlement 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.

Dans les secteurs affectés par le bruit de la Route Départementale 9 figurant aux plans de zonage sous la dénomination « zone d'exposition au bruit », les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique définie par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 figurant dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme.

#### **Secteur UCa :**

Une conduite du réseau public d'assainissement des eaux usées passe sous la parcelle BL n° 49. Tous travaux effectués sur cette parcelle ou sur les bâtiments présents sur cette parcelle ne doivent pas endommager la conduite d'assainissement (voir annexe en fin de document).

#### **Secteurs UCs et UCas :**

En plus des conditions précédentes :

Les sous-sols des constructions devront être établis avec un cuvelage étanche.

### **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, en application de l'article 682 du Code civil. 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.

#### **1) Accès**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

## **2) Voirie**

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres d'emprise est réputé inconstructible.

L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 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.

## **ARTICLE UC 4    **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****

Pour l'ensemble de la zone et ses secteurs, en application de l'article L.332-8 du code de l'urbanisme, une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

### **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. Le branchement est à la charge du constructeur.

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**

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

#### ***Secteur UCa :***

Une conduite du réseau public d'assainissement des eaux usées passe sous la parcelle BL n° 49. Tous travaux effectués sur cette parcelle ou sur les bâtiments présents sur cette parcelle ne doivent pas endommager la conduite d'assainissement (voir annexe en fin de document).

### **3) Autres réseaux**

Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication 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 nécessaire pour assurer une bonne réception.

Dans le cas d'une modification de l'existant, si l'un des réseaux est insuffisant, son adaptation nécessaire à la desserte des nouvelles constructions ou activités est à la charge du demandeur.

***Secteurs UCa et UCas :***

En plus des règles précédentes, les antennes paraboliques pour la réception d'émissions télévisées ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

**ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

***Secteurs UCa et UCas :***

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie publique ;
- soit avec une partie de la façade à l'alignement de la voie publique et le reste de la façade variant dans une bande de 0 à 3 mètres par rapport à l'alignement, une clôture minérale doit alors matérialiser l'alignement ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement, une clôture minérale doit alors matérialiser l'alignement.

Pour les constructions implantées en retrait, tout élément architectural en débord de la façade, notamment encorbellement, terrasse ou balcon, peut être implanté entre l'alignement et le recul minimum.

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

***Dans le reste de la zone UC et secteur UCs :***

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie publique ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les constructions implantées en retrait, tout élément architectural en débord de la façade, notamment encorbellement, terrasse ou balcon, peut être implanté entre l'alignement et le recul minimum.

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

***Pour l'ensemble de la zone et ses secteurs :***

Dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gênée, les règles précédentes 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 du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou 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, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle peut ne pas être respectée 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 du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

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

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions si aucune ouverture de l'habitation ne se trouve en vis-à-vis de l'autre bâtiment.

## **ARTICLE UC 9    EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 10    HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toits.

Les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant.

La hauteur des édifices publics revêtant un caractère monumental n'est pas soumise aux dispositions de l'article 10 sous réserve de la bonne insertion du bâtiment dans le tissu urbain.

Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'identique est admise.

La hauteur maximale des poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, est de douze mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **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 constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

### **1) Revêtements :**

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

Les peintures et les revêtements des bâtiments, des murs, des toitures et des clôtures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

### **2) Façades :**

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

### **3) Toitures :**

Les toits doivent être d'une pente similaire à la pente des toitures environnantes. Les toitures-terrasses sont interdites.

La pente des toitures est comprise entre 35° et 45°.

Toutefois, ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour les hangars, les constructions annexes, ainsi que pour les constructions pour lesquelles le respect de cette règle conduirait à réaliser, compte tenu des dimensions des bâtiments à édifier, une hauteur au faîtage excessive. Cependant, la pente minimale devra être de 10 %.

Les chiens-assis sont interdits, au profit des lucarnes.

### ***Secteurs UCa et UCas en plus des prescriptions précédentes :***

Les antennes paraboliques pour la réception d'émissions télévisées ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### ***Pour l'ensemble de la zone et ses secteurs :***

Les dispositions du paragraphe 3 peuvent ne pas être appliquées aux constructions d'architecture contemporaine.

#### **4) Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Les clôtures en façade sur rue doivent être réalisées par une clôture minérale, par une grille ou par une composition de ces deux éléments.

La hauteur maximale des clôtures établies sur rue et sur limite séparatives est de deux mètres.

En cas de reconstruction d'une clôture existante dépassant cette hauteur de deux mètres, la réédification à la hauteur initiale est autorisée.

#### **5) Pour l'ensemble de la zone et ses secteurs :**

Les dispositions des paragraphes 1 à 4 de l'article UC 11 peuvent ne pas être appliquées si elles s'opposent à l'utilisation des énergies renouvelables.

### **ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT**

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

Pour les constructions à usage d'habitation et la création de tout nouveau logement, il est exigé :

- secteur UCa : une place de stationnement par logement ;
- autres secteurs et zone UC : deux places de stationnement par logement. Pour les logements locatifs financés avec un prêt de l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de commerce, artisanat ou de service, il est exigé :

- secteur UCa : une place de stationnement et une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher pour des superficies supérieures à 100 m<sup>2</sup> ;
- autres secteurs et zone UC : deux places de stationnement et une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher pour des superficies supérieures à 100 m<sup>2</sup>.

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 pour les premiers 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place par tranche de 15m<sup>2</sup> supplémentaire.

Les places de stationnement des vélos doivent respecter les conditions prévues au I 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 figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

**UC**

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation soumis à permis d'aménager portant sur une superficie de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 5 % au moins de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci. Les arbres existants doivent être conservés en priorité sur les espaces verts collectifs.

# ***TITRE II***

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD**

##### **Caractère de la zone :**

Cette zone correspond à la périphérie moins dense de la commune.

À proximité du centre, desservie par les différents réseaux ou susceptible de l'être à court terme, elle est destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, ainsi qu'aux exploitations agricoles, viticoles, vinicoles ou artisanales non nuisantes.

Secteur UDa : correspond au secteur de la zone humide où les cuvelages sont imposés pour les sous-sols.



## **ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Sont interdits :

- les élevages, silos agricoles collectifs et les carrières soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 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.111-37 et R.111-41 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.

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

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.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

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.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application du troisième paragraphe l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Les articles du règlement 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.

Dans les secteurs affectés par le bruit de la Route Départementale 9 figurant aux plans de zonage sous la dénomination « zone d'exposition au bruit », les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique définie par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 figurant dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme.

### **Secteur UDa :**

En plus des conditions précédentes : les sous-sols des constructions devront être établis avec un cuvelage étanche.

## **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, en application de l'article 682 du Code civil.

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.

### **1) Accès**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

### **2) Voirie**

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible. L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 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.

Ces règles s'appliquent également aux opérations de construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, notamment celles visées à l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE UD 4    **DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX****

Pour l'ensemble de la zone et ses secteurs, en application de l'article L.332-8 du Code de l'urbanisme, une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

##### **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. Le branchement est à la charge du constructeur.

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 au réseau public d'assainissement des eaux usées.

À défaut de réseau public d'assainissement :

- pour les constructions réalisées au coup par coup, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règlements en vigueur est obligatoire ;
- pour les lotissements et ensembles d'habitations, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est obligatoire ;

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions ou lotissements directement raccordés au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

###### ***Eaux pluviales :***

Les eaux pluviales feront l'objet d'un assainissement individuel.

##### **3) Autres réseaux**

Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

## **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 :

- soit à l'alignement de la voie publique ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les constructions implantées en retrait, tout élément architectural en débord de la façade, notamment encorbellement, terrasse ou balcon, peut être implanté entre l'alignement et le recul minimum.

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

Dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gênée, 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 du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges de cours d'eau.

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 du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

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

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions si aucune ouverture de l'habitation ne se trouve en vis-à-vis de l'autre bâtiment.

## **ARTICLE UD 9    EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 10    HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres à l'égout des toits.

Lorsque la construction est établie sur une limite séparative ou dans une bande de 3 mètres correspondant au recul minimal demandé à l'article 7, la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des poteaux, pylônes, candélabres, ainsi que des antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, est de douze 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 ne dépasse pas la hauteur du bâtiment existant ;
- la reconstruction à la hauteur initiale d'une construction détruite par sinistre.

## **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 constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

### **1) Revêtements :**

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

Les peintures et les revêtements des bâtiments, des murs, des toitures et des clôtures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

### **2) Façades :**

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

### **3) Toitures :**

La pente minimale des toits doit être de 10 %.

Les toitures-terrasses sont cependant admises à condition :

- de servir de terrasse à une autre partie de bâtiment ;
- d'être végétalisées ou minéralisées, à l'exception des bâtiments à structure légère ne pouvant supporter la charge d'une toiture végétalisée.

Les chiens-assis sont interdits, au profit des lucarnes.

### **4) Élévation :**

En terrain plat, le niveau du sol de la porte d'entrée principale ne doit pas être à plus de 0,80 mètre du niveau du terrain naturel ou de la voie en cas de terrain naturel en contrebas de la voirie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou les bâtiments dont l'importance ou la nature de l'activité requiert des niveaux de sols différents (quais de chargement, trémies, accès direct à des niveaux supérieurs tels que bureaux, etc.).

### **5) Clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures établies sur rue et sur limites séparatives est de deux mètres.

En cas de reconstruction d'une clôture existante dépassant cette hauteur de deux mètres, la réédification à la hauteur initiale est autorisée.

### **6) Pour l'ensemble de la zone et ses secteurs :**

Les dispositions des paragraphes 1 à 5 de l'article UD 11 peuvent ne pas être appliquées si elles s'opposent à l'utilisation des énergies renouvelables.

## **ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT**

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

Pour les constructions à usage d'habitation et les aménagements de constructions augmentant le nombre de logements par rapport à l'état initial, il est exigé deux places de stationnement par logement.

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

Pour les constructions à usage de commerce, artisanat ou de service, il est exigé deux places de stationnement et une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour des superficies supérieures à 100 m<sup>2</sup>.

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 pour les premiers 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place par tranche de 15m<sup>2</sup> supplémentaire.

Les places de stationnement des vélos doivent respecter les conditions prévues au I 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 boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation soumis à permis d'aménager et portant sur une superficie de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 3 % au moins de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

# ***TITRE II***

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI**

##### **Caractère de la zone :**

Cette zone correspond à des terrains situés :

- en bordure sud de l'avenue du Général de Gaulle (RD36 en sortie sud-est de l'agglomération ;
- à proximité de l'ancienne gare où sont situés des silos agricoles collectifs ;
- en partie est de l'agglomération de part et d'autre de l'avenue de Bammental (RD37).

Le secteur UIs correspond au périmètre d'isolement des silos.

Ces terrains sont équipés. Ils sont destinés en priorité aux activités viticoles, vinicoles, agricoles, artisanales, industrielles et commerciales, aux activités de services et de restauration.



## **ARTICLE UI1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement de personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance des bâtiments d'activité ;
- les bâtiments d'activité hôtelière ;
- les exploitations de carrières ;
- les silos agricoles ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 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 ;

### **Dans le secteur UIs**

Sont interdits :

- les constructions recevant du public, à l'exception des activités liées aux silos existants ;
- le changement d'affectation de constructions existantes ayant pour effet de créer de nouvelles habitations, ou de recevoir du public ;
- toute construction nouvelle à usage d'habitation, excepté si celle-ci est liée aux activités des silos existants ;
- les carrières ;
- 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.111-37 et R.111-41 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.

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

La partie de la zone UI située au lieudit « La Pâture » est soumise à des orientations d'aménagement qui doivent être respectées.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

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.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application du troisième paragraphe l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Les articles du règlement 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.

Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement de personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance des bâtiments d'activité, sont admises à condition d'être intégrées aux bâtiments d'activités.

La création, l'extension ou l'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation 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.
- qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'isolement s'étendant sur les propriétés voisines.

L'extension des silos agricoles existants est admise dans le respect de la réglementation en vigueur à condition que cette extension n'ait pas pour effet de grever les terrains constructibles voisins de servitude prévue par la réglementation des installations classées.

### **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, en application de l'article 682 du Code civil.

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.

#### **1) Accès**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

## **2) Voirie**

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 5 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible. L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 10 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.

## **ARTICLE UI 4    **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****

Pour l'ensemble de la zone et ses secteurs, en application de l'article L.332-8 du code de l'urbanisme, une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

### **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. Le branchement est à la charge du constructeur.

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**

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

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

### **3) Autres réseaux**

Les lotissements et les ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

## **ARTICLE UI 5    CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies.  
Cette distance est réduite à 4 mètres pour les constructions à usage de bureau, d'exposition, d'habitation de gardiennage.

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

Dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gênée, 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 du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

### **Secteur UIs :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum d'un mètre.

Dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gênée, cette règle peut ne pas être respectée 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 du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, elles peuvent être implantées en limites séparatives lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

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 du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

**Secteur UIs :**

Les constructions doivent être édifiées soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette règle peut ne pas être respectée 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 du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

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

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'identique est admise.

**Secteur UIs :**

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

**ARTICLE UI 9      **EMPRISE AU SOL****

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'identique est admise.

**Secteur UIs :**

Article non réglementé.

**ARTICLE UI 10      **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****

La hauteur maximale autorisée pour les constructions de 12 mètres au faît du toit. Cette hauteur peut être majorée en fonction d'impératifs techniques et fonctionnels liés à l'activité, dans la mesure où cette majoration de hauteur est compatible avec une bonne insertion du bâtiment dans l'environnement.

Pour les bureaux et habitations, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant.

Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'identique est admise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques et silos agricoles.

## **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 constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

### **1) Revêtements**

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

Les peintures et les revêtements des bâtiments, des murs, des toitures et des clôtures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

### **2) Façades :**

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

### **3) Pour l'ensemble de la zone :**

Les dispositions des paragraphes 1 à 2 de l'article UI 11 peuvent ne pas être appliquées si elles s'opposent à l'utilisation des énergies renouvelables.

## **ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement minimum par 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 pour les premiers 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place par tranche de 15m<sup>2</sup> supplémentaire.

Les places de stationnement des vélos doivent respecter les conditions prévues au I 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 libres intérieurs doivent être aménagés en espace paysagé.

# ***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 actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à court terme, c'est-à-dire pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone doit faire l'objet d'une urbanisation organisée, plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone.

La zone AU1 est principalement destinée au développement de l'habitat. Cependant, elle peut également accueillir des constructions à usage de commerce, artisanat, service, vitivinicole ou encore de bureaux, à condition que ces constructions accompagnent une construction à usage d'habitation établie sur la même propriété.

Le secteur AU1i est destiné aux activités artisanales, viticoles, vinicoles, de services, industrielles ou commerciales.

Ce secteur doit faire l'objet d'une urbanisation organisée, plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone.

# **AU1**



## **ARTICLE AU1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les élevages, silos agricoles collectifs et les carrières soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 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.111-37 et R.111-41 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

### **Secteur AUIi :**

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement de personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance des bâtiments d'activité ;
- les bâtiments d'activité hôtelière ;
- les exploitations de carrières ;
- les silos agricoles ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-37 et R.111-41 du Code de l'urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 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 ;

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

### **Pour l'ensemble de la zone AUI et son secteur AUIi :**

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

# AU1

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.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application du troisième paragraphe l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Les articles du règlement 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 ;
- qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'isolement s'étendant sur les propriétés voisines.

#### **Zone AUI :**

En plus des conditions précédentes citées pour l'ensemble de la zone et ses secteurs :

Les constructions à usage de commerce, bureau, service, artisanat ou vitivinicoles sont admises à condition :

- qu'elles accompagnent une construction à usage d'habitation établie sur la même propriété ;
- que l'activité pratiquée dans la construction ne constitue pas une gêne pour la zone d'habitat.

La zone est soumise à des orientations d'aménagement qui doivent être respectées. Se reporter au document intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

#### **Secteur AU1i :**

En plus des conditions précédentes citées pour l'ensemble de la zone et ses secteurs :

- les constructions à usage d'habitation, destinées au logement de personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance des bâtiments d'activité, sont admises à condition d'être intégrées aux bâtiments d'activités ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont admises à condition de respecter les mêmes règles fixées ci-dessus pour les installations soumises à simple déclaration.

Le secteur est soumis à des orientations d'aménagement qui doivent être respectées. Se reporter au document intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

# 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, en application de l'article 682 du Code civil.

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.

#### **1) Accès**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

#### **2) Voirie**

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 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.

#### ***Secteur AU1i :***

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 5 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 10 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.

Ces règles s'appliquent également aux opérations de construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, notamment celles visées à l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE AU1-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Pour l'ensemble de la zone et ses secteurs, en application de l'article L.332-8 du code de l'urbanisme, une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

# AU1

### **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. Le branchement est à la charge du constructeur.

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**

#### ***a) Eaux usées :***

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

#### ***Secteur AU1i :***

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

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

#### ***b) Eaux pluviales :***

Les eaux pluviales feront l'objet d'un assainissement individuel.

### **3) Autres réseaux**

Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

## **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 :

- soit à l'alignement de la voie publique ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

# **AU1**

Pour les constructions implantées en retrait, tout élément architectural en débord de la façade, notamment encorbellement, terrasse ou balcon, peut être implanté entre l'alignement et le recul minimum.

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 nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Secteur AU1i :**

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Cette distance est réduite à 4 mètres pour les constructions à usage de bureau, d'exposition, d'habitation de gardiennage.

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

Dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gêné, 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****

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges de cours d'eau.

#### **Secteur AU1i :**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, elles peuvent être implantées en limites séparatives lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Ces règles peuvent ne pas être respectées 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 non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions si aucune ouverture de l'habitation ne se trouve en vis-à-vis de l'autre bâtiment.

# **AU1**

**Secteur AUIi :**

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

**ARTICLE AU1-9    EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Secteur AUIi :**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété.  
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**

*Constructions à usage d'habitation :*

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation individuelle est de 9 mètres au faîtage.

*Autres constructions :*

Lorsque la construction est établie sur une limite séparative ou dans une bande de 3 mètres correspondant au recul minimal demandé à l'article 7, la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, est de douze mètres.

**Secteur AUIi :**

La hauteur maximale autorisée pour les constructions de 12 mètres au fait du toit. Cette hauteur peut être majorée en fonction d'impératifs techniques et fonctionnels liés à l'activité, dans la mesure où cette majoration de hauteur est compatible avec une bonne insertion du bâtiment dans l'environnement.

Pour les bureaux et habitations, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

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

**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.

**AU1**

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

### **1) Revêtements :**

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

Les peintures et les revêtements des bâtiments, des murs, des toitures et des clôtures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

### **2) Façades :**

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

### **3) Toitures :**

La pente minimale des toits doit être de 10 %.

Les toitures-terrasses sont cependant admises à condition :

- de servir de terrasse à une autre partie de bâtiment ;
- d'être végétalisées ou minéralisées, à l'exception des bâtiments à structure légère ne pouvant supporter la charge d'une toiture végétalisée.

Les chiens-assis sont interdits, au profit des lucarnes.

### **4) Élévation :**

En terrain plat, le niveau du sol de la porte d'entrée principale ne doit pas être à plus de 0,80 mètre du niveau du terrain naturel ou de la voie en cas de terrain naturel en contrebas de la voirie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou les bâtiments dont l'importance ou la nature de l'activité requiert des niveaux de sols différents (quais de chargement, trémies, accès direct à des niveaux supérieurs tels que bureaux, etc.).

### **5) Clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures établies sur rue et sur limites séparatives est de deux mètres.

En cas de reconstruction d'une clôture existante dépassant cette hauteur de deux mètres, la réédification à la hauteur initiale est autorisée.

### **6) Secteur AU1i :**

Les règles des paragraphes 3 à 5 précédents ne sont pas applicables dans ce secteur.

### **7) Pour l'ensemble de la zone et ses secteurs :**

Les dispositions des paragraphes 1 à 5 de l'article AU1-11 peuvent ne pas être appliquées si elles s'opposent à l'utilisation des énergies renouvelables.

## **ARTICLE AU1-12      STATIONNEMENT**

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

Pour les constructions à usage d'habitation et les aménagements de constructions augmentant le nombre de logements par rapport à l'état initial, il est exigé deux places de stationnement par logement.

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

Pour les constructions à usage de commerce, artisanat ou de service, il est exigé deux places de stationnement et une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour des superficies supérieures à 100 m<sup>2</sup>.

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 pour les premiers 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place par tranche de 15m<sup>2</sup> supplémentaire.

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

#### **Secteur AU1i :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement minimum par 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 pour les premiers 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place par tranche de 15m<sup>2</sup> supplémentaire.

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

### **ARTICLE AU1-13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation, soumis à permis d'aménager et portant sur une superficie de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 3 % au moins de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements réalisés par des associations foncières urbaines libres ou autorisées.

#### **Secteur AU1i :**

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espace paysagé.

# AU1



# ***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 de protection des richesses naturelles nécessaires à l'activité agricole, viticole ou vinicole.

Elle comprend un secteur Av correspondant aux sols bénéficiant de l'appellation Champagne.

Le secteur An est situé en périphérie immédiate des zones urbaines. Pour préserver ces secteurs en vue d'un développement de l'agglomération à long ou très long terme, toute construction y est interdite de manière à ce qu'aucun bâtiment ne vienne compromettre un aménagement futur.

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

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Sont interdites :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions, ouvrages et installations de toute nature qui ne sont pas nécessaires :
  - o aux exploitations agricoles, viticoles, vinicoles ou forestières ;
  - o à l'agrotourisme dans le cadre de la diversification des activités agricoles ;
  - o aux activités complémentaires à l'exploitation forestière (relais de chasse, élevage d'animaux destinés à la chasse...);
  - o aux besoins des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif ;
  - o à la reconstruction des bâtiments existants détruits par sinistre ou événement grave ;
  - o à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques.
  - o à l'exploitation des gisements d'hydrocarbures liquides ou gazeux.
- 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.111-37 et R.111-41 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 ;

### **Secteur An :**

Sont interdites toutes constructions nouvelles à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Secteur Av :**

Sont interdites toutes constructions nouvelles à l'exception de :

- l'aménagement, l'entretien, l'extension ou la reconstruction à l'identique des constructions existantes ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

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.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles accompagnent des bâtiments d'exploitation agricole ou forestière et qu'elles soient construites postérieurement ou simultanément aux bâtiments d'exploitation.

La construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agrotouristiques complémentaires à l'exploitation agricole, sont autorisés s'ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent.

Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité agricole, viticole ou vinicole 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.

Dans les secteurs affectés par le bruit de la Route Départementale 9 figurant aux plans de zonage sous la dénomination « zone d'exposition au bruit », les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique définie par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 figurant dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme.

### **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, en application de l'article 682 du Code civil.

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 accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

#### **ARTICLE A 4      **DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX****

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. À défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise.

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

Les eaux pluviales feront l'objet d'un assainissement individuel.

#### **ARTICLE A 5      **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS****

Non réglementé.

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

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

- 10 mètres de l'axe des voies communales, chemins ruraux et chemins d'exploitation ;
- le long des RD933 et RD9 : 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et 25 mètres par rapport à cet axe pour les autres constructions ;
- le long de la RD36 : 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et 20 mètres par rapport à cet axe pour les autres constructions ;
- le long de la RD 37 et RD 40 : 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour toutes les constructions.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, celle-ci étant alors assimilée à une voie communale.

##### **Secteur Av :**

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

- 5 mètres de l'axe des voies communales, chemins ruraux et chemins d'exploitation ;
- le long des RD933 et RD9 : 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et 25 mètres par rapport à cet axe pour les autres constructions ;

- le long de la RD36 : 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et 20 mètres par rapport à cet axe pour les autres constructions ;
- le long de la RD37 : 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour toutes les constructions.

**Pour la zone A et son secteur Av :**

Dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gênée, l'ensemble de ces règles peut ne pas être respecté 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 du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux berges de cours d'eau.

**Secteur Av :**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les transformateurs EDF, ne sont pas tenues d'observer les règles de recul précitées.

**Pour la zone A et son secteur Av :**

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 du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

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

Deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent respecter un recul minimum de trois mètres l'une par rapport à l'autre.

Cette règle peut ne pas être respectée 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 du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

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

Non réglementé.

### **Secteur Av :**

L'emprise au sol maximale des constructions est de 150 m<sup>2</sup>.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions de 9 mètres à l'égout du toit.

Les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux poteaux, pylônes candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'identique est admise.

## **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.

## **ARTICLE A 12      STATIONNEMENT**

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

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

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. 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 de protection de la nature et des sites.

Le secteur Na correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lesquelles se trouvent à la fois des habitations et des bâtiments d'activité. Ces constructions se trouvent diffuses dans le milieu agricole ou naturel.

Le secteur doit permettre l'utilisation rationnelle des constructions ainsi que la poursuite des activités existantes, sans toutefois permettre l'installation de nouvelles activités ou habitations qui viendraient s'implanter dans le milieu agricole ou naturel.

Des d'équipements d'intérêt collectif peuvent également être présents dans ces secteurs.

Le secteur Nh correspond à la présence d'un habitat diffus dans le milieu agricole ou naturel, ainsi que la présence d'équipements d'intérêt collectif. Le secteur doit être limité au périmètre immédiat des constructions de manière à ne pas favoriser l'implantation de nouvelles habitations dans le milieu agricole ou naturel.

Le secteur Nj correspond à un ensemble de jardins potagers ou d'agrément, dans lequel il est possible d'avoir un abri de jardin.

Le secteur Nl est destiné aux activités de loisirs et sportives. Les constructions sont limitées aux ouvrages et installations nécessaires à ces activités.

Le secteur Np correspond à l'existence de plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F) et d'une zone Natura 2000 pour lesquelles la protection doit être maximale.

## **ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

### **Zone N, hors secteurs Na, Nh et Np :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature autres que celles nécessaires :

- aux services publics ou qui présentent un intérêt collectif ;
- à la reconstruction des bâtiments existants détruits par sinistre ou événement grave ;
- à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques ;
- à l'exploitation des gisements d'hydrocarbures liquides ou gazeux ;
- aux affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

### **Secteur Na :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature autres que :

- celles nécessaires aux services publics ou qui présentent un intérêt collectif ;
- les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation ;
- l'aménagement, l'entretien et l'extension des habitations existantes ;
- la création, l'aménagement, l'entretien et l'extension de bâtiments à usage d'activités artisanales ;
- à la reconstruction des bâtiments existants détruits par sinistre ou événement grave ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

### **Secteur Nh :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature autres que :

- celles nécessaires aux services publics ou qui présentent un intérêt collectif ;
- les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation ;
- l'aménagement, l'entretien et l'extension des habitations existantes ;
- à la reconstruction des bâtiments existants détruits par sinistre ou événement grave.

### **Secteur Nj :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature autres que :

- celles nécessaires aux services publics ou qui présentent un intérêt collectif ;
- les abris de jardins ;



- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

### **Secteur Nl :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature autres que :

- celles nécessaires aux services publics ou qui présentent un intérêt collectif ;
- les ouvrages et installations nécessaires à la pratique de loisirs ou d'activités sportives non motorisés ;
- les constructions comportant une surface de plancher, nécessaires à l'accueil et l'abri des personnes pratiquant les activités de loisirs ou sportives implantées dans ce secteur (club-house, vestiaires, sanitaires...);
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

### **Secteur Np :**

Aucune occupation et utilisation du sol n'est admise, à l'exception des ouvrages et installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution (eau, électricité...).

## **ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

- qu'elles soient nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, ou à l'exploitation des gisements d'hydrocarbures liquides ou gazeux ;
- 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.

## **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, en application de l'article 682 du Code civil.

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 accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il est situé à proximité. À défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise.

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

Les eaux pluviales feront l'objet d'un assainissement individuel.

#### **ARTICLE N 5      CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

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

- 10 mètres de l'axe des voies communales, chemins ruraux et chemins d'exploitation ;
- le long des RD933 et RD9 : 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et 25 mètres par rapport à cet axe pour les autres constructions ;
- le long de la RD36 : 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et 20 mètres par rapport à cet axe pour les autres constructions ;
- le long de la RD 37 : 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour toutes les constructions.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, celle-ci étant alors assimilée à une voie communale.

Dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gênée, l'ensemble de ces règles peut ne pas être respecté 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 du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux berges de cours d'eau.

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 du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

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

Non réglementé.

##### **Secteurs Na et Nh :**

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 huit mètres de l'habitation.

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

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

Non réglementé.

##### **Secteurs Na et Nh :**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 20 % de la surface de l'ilot de propriété situé dans ce secteur.

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

##### **Secteur Nj :**

L'emprise au sol maximale des abris de jardins est de 20 m<sup>2</sup>.

**Secteur Nl :**

L'emprise au sol maximale des constructions est de 100 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE N 10    HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur autorisée pour les constructions est de 3,50 mètres au fait du toit.

**Secteurs Na et Nh :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres à l'égout des toits.

Les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant.

Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'identique est admise.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes ;
- aux antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à la réalisation et à l'exploitation des équipements d'infrastructure publique.

**ARTICLE N 11    ASPECT EXTÉRIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE N 12    STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE N 13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

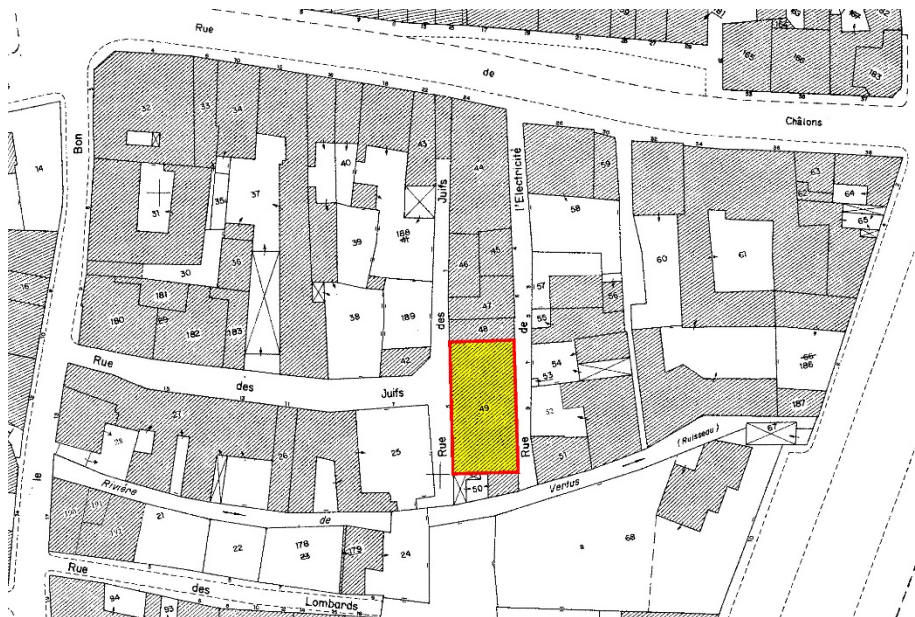
Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

## ANNEXE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT SECTEUR UCa

Parcelle cadastrée section BN n° 49, située entre la rue des Juifs et la rue de l'Électricité.  
Schéma de principe du réseau d'assainissement des eaux usées, positions approximatives des canalisations.

Extrait du plan cadastral



Extrait du plan du réseau d'assainissement référencé n° 51612\_RA\_1 mis à jour le 21/02/2011 de la société VÉOLIA.

