



COMMUNE D'AMBONNAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

GÉOMÈTRE-EXPERT
S.C.P. ROUALET-HERRMANN
8, Bd de Lattre de Tassigny – BP 31
51160 AY
Tél: 03.26.55.43.10 – Fax : 03.26.55.74.16
Courriel : contact@roualet-herrmann.fr

Vu pour être annexé à la délibération en date du 14 novembre 2013
approuvant le Plan Local d'Urbanisme modifié.

À AMBONNAY, le :

Le Maire, Éric RODEZ :

MODIFICATION

Approuvée le :
14 novembre 2013



RÈGLEMENT D'URBANISME

T I T R E I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

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

Article R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de

prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

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. La zone urbaine est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Elle est présentée au Titre II du présent règlement et comprend un secteur spécifique : UCa.

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, chapitres I et II du présent règlement. La zone AU1 comprend deux secteurs spécifiques : AU1b et AU1c.

3. La zone agricole est représentée sur les documents graphiques par le sigle A. Elle est présentée au Titre IV, chapitre I du présent règlement et comprend quatre secteurs spécifiques Aa, Ah, 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 comprend un secteur spécifique Na.

5. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.

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

IV - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la partie agglomérée de la commune.

Elle est destinée en priorité aux constructions d'habitation, de commerces, de services ainsi qu'aux constructions à usage agricole, vitivinicole et artisanal.

La zone urbaine compte un secteur UCa correspondant au centre du village, partie la plus ancienne de la commune.

UC

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation autres que celles nécessaires à l'activité vitivinicole ;
- les élevages en tant qu'installations classées, quel que soit le régime auquel ils sont soumis ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, 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 ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111.33 du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- 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 constructions et activités industrielles.

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

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont admises si elles sont nécessaires à l'activité vitivinicole et 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 l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les 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 l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

UC

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.

1) Accès

Le nombre d'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

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.

Une voie nouvelle en impasse de plus de 50 mètres de longueur devra comporter dans sa partie terminale un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

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

2) Assainissement Eaux usées

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

En cas d'absence de réseau public, les eaux usées feront l'objet d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Le système d'assainissement individuel devra être conçu de manière à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

UC

3) Assainissement Eaux pluviales

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

En cas d'impossibilité technique de réaliser un assainissement individuel, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut être admis.

4) Autres réseaux

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

ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- 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 détruite par sinistre.

Zone UC sauf secteur UCa :

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

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

Secteur UCa :

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement avec un minimum de 1 mètre.

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

La reconstruction à l'implantation initiale est admise.

Les entrées des constructions peuvent être établies en retrait de l'alignement sans minimum requis lorsqu'une telle composition facilite l'accès des véhicules dans les constructions.

Lorsque la construction n'est pas établie à l'alignement, une clôture doit matérialiser celui-ci.

UC

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur la limite séparative ;
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de construction détruite par sinistre ;
- la reconstruction à l'implantation initiale après démolition d'un bâtiment existant.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, dont l'une au moins est à usage d'habitation, de commerce ou de bureau doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres lorsque les constructions présentent des ouvertures en vis-à-vis.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, par rapport au sol naturel.

Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

La hauteur maximale des constructions ayant une toiture-terrasse est fixée à 7 mètres au sommet de la construction.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.

En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

UC

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, murs, toitures, portes et fenêtres, et des clôtures doivent être compatibles avec ceux des constructions environnantes.

Les bardages et portes métalliques doivent être laqués.

2) Façades :

Zone UC sauf secteur UCa :

Les ouvertures des fenêtres et portes devront être soulignées soit par l'utilisation de matériaux différents, soit par des teintes ou finitions d'enduit différentes de celles utilisées pour la façade. Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue.

Secteur UCa :

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue.

Les façades sur rue doivent présenter des ornements d'aspect brique, bois ou pierre apparente autour des ouvertures ainsi qu'en chaînage d'angle.

Les fenêtres des façades sur rue doivent être plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas aux vitrines et locaux commerciaux.

Pour les autres façades, les ouvertures des fenêtres et portes devront être soulignées soit par l'utilisation de matériaux différents, soit par des teintes ou finitions d'enduit différentes de celles utilisées pour la façade.

3) Toitures :

Zone UC, y compris le secteur UCa :

Les panneaux solaires sont admis en toiture. Dans le cas d'une construction neuve, ils doivent être intégrés à la toiture, ou à une autre partie du bâtiment.

Les toitures en tuile ou aspect tuile doivent être traitées dans les teintes :

- rouge « flammé » ou « vieilli » ;
- brun « flammé » ou « vieilli ».

Lorsqu'une construction neuve comporte des panneaux solaires ou un chauffe-eau solaire, la teinte du toit doit être en concordance avec la couleur de cet équipement.

UC

Secteur UCa :

Pour les nouvelles constructions, les matériaux de couverture doivent présenter l'aspect de la tuile, l'ardoise, le zinc ou encore le cuivre, exception faite des toitures-terrasses végétalisées.

Pour les constructions existantes, les matériaux de couverture doivent présenter l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas. Celles-ci peuvent utiliser des matériaux translucides.

Les toitures-terrasses sont interdites sauf lorsqu'elles servent effectivement de terrasse à une partie de bâtiment, ou bien s'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Zone UC sauf secteur UCa :

Les matériaux de couverture doivent présenter l'aspect de la tuile, de l'ardoise, du zinc ou encore du cuivre, exception faite des toitures-terrasses végétalisées.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas. Celles-ci peuvent utiliser des matériaux translucides.

4) Clôtures :

Zone UC sauf secteur UCa :

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les clôtures environnantes.

Pour toutes les clôtures, sur rue ou en limite séparative, l'utilisation de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature est interdite.

La hauteur maximale des clôtures établies à l'alignement des voies est fixée à 2 mètres.

Secteur UCa :

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 2 mètres ;
- soit d'un muret devant avoir une hauteur minimale de 1 mètre, surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur minimale de deux mètres.

L'utilisation de grillage est interdite.

Pour toutes les clôtures, sur rue ou en limite séparative, l'utilisation de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature est interdite.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

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

Secteur UCa :

Pour la création de tout nouveau logement, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Pour l'aménagement ou l'extension d'un logement qui ne dispose pas de place de stationnement, il n'est pas exigé de création d'une place de stationnement.

UC

Zone UC sauf secteur UCa :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les logements financés par des prêts de l'État, une place de stationnement par logement est exigée.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Zone UC sauf secteur UCa :

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Il sera planté au minimum deux arbres de haute-tige par îlot de propriété.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain de plus de 5000m², 5% au moins de cette surface doivent être aménagés en espace vert.

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 aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci. L'espace vert pourra être utilisé notamment comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile.

Secteur UCa : Non réglementé.

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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 équipée, destinée à l'urbanisation à court terme, c'est-à-dire pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme. Les réseaux présents à proximité de cette zone permettent par leurs capacités la desserte de la zone soit grâce à des prolongements limités, soit par des raccordements particuliers pour les terrains en bordure des zones urbanisées.

Cette zone comporte un secteur AU1b qui nécessite une urbanisation organisée en raison soit de la dimension de la zone soit de la configuration parcellaire. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

La réalisation de la zone, ainsi que son équipement peuvent être réalisés en plusieurs phases.

Dans ce cas les constructions autorisées à la suite de la réalisation d'une phase ne doivent pas compromettre le développement du restant de la zone.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone, et à une bonne insertion des constructions dans un schéma global d'organisation.

Le secteur AU1c est destiné en priorité aux activités économiques agricoles, vitivinicoles, de commerce ou service.

Il n'admet les habitations que lorsque celles-ci sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités économiques.

AU1

ARTICLE AU1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Zone AU1 et secteur AU1b

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation autres que celles nécessaires à l'activité vitivinicole ;
- les élevages en tant qu'installations classées, quel que soit le régime auquel ils sont soumis ;
- 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 ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111.33 du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé, prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- 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 constructions et activités industrielles.
- les constructions et activités industrielles ;
- les constructions ou équipements destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes.

Secteur AU1c

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation autres que celles nécessaires à l'activité vitivinicole ;
- les élevages en tant qu'installations classées, quel que soit le régime auquel ils sont soumis ;
- 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 ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- 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 constructions et activités industrielles.
- les habitations indépendantes de tout bâtiment d'activité économique ;
- les constructions ou équipements destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes.

AU1

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont admises si elles sont nécessaires à l'activité vitivinicole et 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 l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les 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 l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Secteur AU1b : le développement du secteur doit faire l'objet d'une urbanisation organisée.

Les constructions doivent faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Le développement du secteur, ainsi que son équipement peuvent être réalisés en plusieurs phases. Dans ce cas, les constructions autorisées à la suite de la réalisation d'une phase ne doivent pas compromettre le développement du restant du secteur.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone, et à une bonne insertion des constructions dans un schéma global d'organisation.

Secteur AU1c :

Les habitations sont admises si elles sont nécessaires à une activité économique, notamment pour le fonctionnement, le gardiennage des bâtiments d'activité, ou le logement de personnes travaillant sur le site.

L'habitation doit être intégrée ou accolée aux bâtiments d'activités.

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. 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.

AU1

1) Accès

Le nombre d'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

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.

Une voie nouvelle en impasse de plus de 50 mètres de longueur devra comporter dans sa partie terminale un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

En cas d'aménagement de la zone par phases, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée pour la desserte des autres phases de développement de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

En secteur AU1b, le tracé et les caractéristiques des voies devront s'intégrer dans un schéma d'ensemble desservant la totalité de la zone.

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

1) Alimentation en eau potable

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

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

2) Assainissement Eaux usées

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

3) Assainissement Eaux pluviales

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

En cas d'impossibilité technique de réaliser un assainissement individuel, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut être admis.

AU1

4) Autres réseaux

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

ARTICLE AU1-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement avec un minimum de 5 mètres. Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Par rapport aux espaces verts publics, les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement avec un minimum de 3 mètres.

Secteur AU1c :

Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement. Les dispositifs d'accueil des véhicules doivent permettre le stockage des véhicules entrant sur la propriété privée.

Ces règles peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- 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 détruite par sinistre.

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

Pour la zone AU1 et son secteur AU1b, les constructions doivent être implantées :

- soit sur la limite séparative ;
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Secteur AU1c :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur la limite séparative ;
- soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

AU1

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

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

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, dont l'une au moins est à usage d'habitation, de commerce ou de bureau doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres lorsque les constructions présentent des ouvertures en vis-à-vis.

Secteur AU1c :

Deux constructions non contiguës doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE AU1-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AU1-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, par rapport au sol naturel.

Pour le secteur AU1c, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12 mètres au faîtage, par rapport au sol naturel.

Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

La hauteur maximale des constructions ayant une toiture-terrasse est fixée à 7 mètres au sommet de la construction.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.

En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

Pour les poteaux, candélabres, éoliennes, pylônes et pylônes supports de stations radioélectriques ou radiotéléphoniques, la hauteur maximale de l'ensemble du dispositif est limitée à 12 mètres.

AU1

ARTICLE AU1-11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les 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, murs, toitures, portes et fenêtres, et des clôtures doivent être compatibles avec ceux des constructions environnantes.

Les bardages et portes métalliques doivent être laqués.

2) Façades :

Les ouvertures des fenêtres et portes devront être soulignées soit par l'utilisation de matériaux différents, soit par des teintes ou finitions d'enduit différentes de celles utilisées pour la façade.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue.

3) Toitures :

Les panneaux solaires sont admis en toiture. Dans le cas d'une construction neuve, ils doivent être intégrés à la toiture, ou à une autre partie du bâtiment.

Les matériaux de couverture doivent présenter l'aspect de la tuile, de l'ardoise, du zinc ou encore du cuivre, exception faite des toitures-terrasses végétalisées.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

Pour les vérandas l'utilisation de matériaux translucides est admise.

Les toitures en tuile ou aspect tuile doivent être traitées dans les teintes :

- rouge « flammé » ou « vieilli » ;
- brun « flammé » ou « vieilli ».

Lorsqu'une construction neuve comporte des panneaux solaires ou un chauffe-eau solaire, la teinte du toit doit être en concordance avec la couleur de cet équipement.

AU1

4) Clôtures :

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les clôtures environnantes.

Pour toutes les clôtures, sur rue ou en limite séparative, l'utilisation de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature est interdite.

La hauteur maximale des clôtures établies à l'alignement des voies est fixée à 2 mètres.

Secteur AU1c :

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les clôtures environnantes.

Pour toutes les clôtures, sur rue ou en limite séparative, l'utilisation de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature est interdite.

Pour les clôtures sur rue, la partie maçonnée ne doit pas dépasser un mètre de hauteur. La hauteur totale de la clôture sur rue n'est pas limitée.

ARTICLE AU1-12 STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Une de ces places doit être située sur la propriété et à l'extérieur des constructions.

Pour les logements financés par des prêts de l'État, une place de stationnement par logement est exigée.

Pour les lotissements, il est exigé une place de stationnement public par lot créé. Cette place doit être directement accessible depuis la voie de desserte du lotissement.

Secteur AU1c :

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Une de ces places doit être située sur la propriété et à l'extérieur des constructions.

ARTICLE AU1-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Il sera planté au minimum deux arbres de haute-tige par îlot de propriété.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain de plus de 5000m², 5% au moins de cette surface doivent être aménagés en espace vert.

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 aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et

AU1

être éventuellement incorporé à celui-ci. L'espace vert pourra être utilisé notamment comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile.

Secteur AU1c :

Un quart de l'espace laissé libre par les constructions du fait du retrait par rapport à l'alignement doit être traité en espace vert paysager.

ARTICLE AU1-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

AU1

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU2

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à long terme (réserve foncière).

La constructibilité y est strictement limitée dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU2-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation autres que celles nécessaires à l'activité vitivinicole ;
- les élevages en tant qu'installations classées, quel que soit le régime auquel ils sont soumis ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111.33 du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé, prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;

AU2

- 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 constructions et activités industrielles.
- les constructions ou équipements destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes ;
- toute construction nouvelle à l'exception des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU2-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions nouvelles sont admises à condition qu'elles constituent des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLES AU2-3 à AU2-14

Non réglementés.

AU2

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 du milieu naturel en raison de sa valeur agronomique et économique.

Cette zone comporte un secteur Aa en bordure du village où les constructions à usage d'habitation sont admises lorsqu'elles sont liées à des constructions nécessaires à l'activité agricole ou vitivinicole.

Un secteur Av correspond à la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée Champagne. Les constructions y sont très limitées de manière à protéger le milieu viticole.

Un secteur Ah est destiné à l'implantation de bâtiments agricoles, viticoles ou vinicoles.

Dans le secteur An, les constructions ne sont pas admises afin de préserver la vue sur les paysages des coteaux viticoles

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

Dans la zone A, sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, de bureau ou de service, à usage industriel, artisanal ou commercial ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111.33 du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation d'une caravane hors terrain aménagé, prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- 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 constructions, installations ou ouvrages de toute nature qui ne sont pas nécessaires :
 - aux exploitations agricoles ;
 - aux services publics ou d'intérêt collectif, ou aux besoins des collectivités locales, notamment la commune ou la communauté de communes ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles nécessaires à l'activité agricole ;
- les constructions ou équipements destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes.

Dans le secteur Aa, sont interdites :

- les constructions à usage de bureau ou de service, à usage industriel, artisanal ou commercial ;
- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées à des bâtiments d'exploitation agricole ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111.33 du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation d'une caravane hors terrain aménagé, prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- 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 constructions de toute nature qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles, aux besoins des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole ;

- les constructions ou équipements destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes.

Dans le secteur Ah, sont interdites :

- les constructions à usage de bureau ou de service, à usage industriel, artisanal ou commercial ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111.33 du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation d'une caravane hors terrain aménagé, prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Av, sont interdites :

Toutes constructions sans rapport avec l'un des éléments suivants :

- l'entretien, extension ou création de loges viticoles ;
- la reconstruction des constructions existantes après sinistre ;
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sont également interdits les constructions ou équipements destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes.

Dans le secteur An, sont interdites :

Toutes les constructions, installations ou ouvrages de toute nature qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou aux besoins des collectivités locales, notamment la commune ou la communauté de communes.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à l'activité agricole. De plus, elles 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 l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

A

Les installations et travaux divers nécessaires à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Aa, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles accompagnent des bâtiments d'exploitation. De plus, une construction à usage d'habitation doit être édifiée simultanément ou postérieurement à la construction d'un bâtiment agricole qu'elle accompagne.

Dans le secteur Ah :

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'isolement touchant les zones urbaines U ou de développement AU1 ou AU2 voisines.

Les constructions ne doivent pas comporter de sous-sol.

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.

Le nombre d'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 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau public d'eau potable existe à proximité, toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être alimentée en eau par branchement sur ce réseau. 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.

À défaut de réseau public, l'alimentation individuelle en eau potable par puits, captage ou forage conforme à la réglementation en vigueur est admise.

2) Assainissement Eaux usées

Lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe dans la zone, les constructions qui le nécessitent doivent être raccordées.

A

À défaut de réseau public, les eaux usées doivent faire l'objet d'un traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3) Assainissement Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales des toitures doivent faire l'objet d'une récupération à l'aide d'une ou plusieurs cuves enterrées, avec versement du trop-plein dans un puisard.

En cas d'impossibilité technique de réaliser un assainissement individuel, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut être admis, si le réseau existe à proximité.

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.
- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, ou de la limite des chemins ruraux ou chemins d'association foncière.

Cette règle peut ne pas être respectée pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- 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 détruite par sinistre.

Secteur Ah :

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et limites des chemins ruraux ou chemins d'association foncière.

Cette règle peut ne pas être respectée pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

À l'angle du chemin dit de la Folie et de la parcelle ZB165 faisant office de chemin le long du fossé (parcelle ZB166), les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la parcelle 168 et pourront être implantées à l'alignement du chemin de la Folie, ceci afin de permettre une utilisation plus rationnelle de la pointe formée par ces deux chemins (cf. schéma d'implantation en fin

du présent règlement).

ARTICLE A 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.

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

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

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, dont l'une au moins est à usage d'habitation, de commerce ou de bureau doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres lorsque les constructions présentent des ouvertures en vis-à-vis.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Secteur Av : l'emprise au sol des loges viticoles est limitée à 25 m².

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toits. Cette hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels pour les bâtiments à usage agricole sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Pour les poteaux, candélabres, éoliennes, pylônes et pylônes supports de stations radioélectriques ou radiotéléphoniques, la hauteur maximale de l'ensemble du dispositif est limitée à 12 mètres.

Secteur Av :

Les loges viticoles ne doivent pas comporter d'étage.

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

Pour les poteaux, candélabres, éoliennes, pylônes et pylônes supports de stations radioélectriques ou radiotéléphoniques, la hauteur maximale de l'ensemble du dispositif est limitée à 12 mètres.

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.

Dans la zone A hors des différents secteurs :

Les constructions doivent présenter un aspect de bardage bois ou être en matériaux traditionnels recouverts d'un enduit.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect mat.

Secteur Av :

Les loges viticoles doivent avoir une toiture comprenant au minimum deux pentes.

La toiture doit présenter une couverture d'aspect tuile de teinte rouge flammée ou vieillie.

Les chaînages d'angle et entourages des ouvertures doivent être traités en briques ou parement de brique.

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

Les panneaux solaires sont admis en toiture. Dans le cas d'une construction neuve, ils doivent être intégrés à la toiture, ou à une autre partie du bâtiment.

Lorsqu'une construction neuve comporte des panneaux solaires ou un chauffe-eau solaire, la teinte du toit doit être en concordance avec la couleur de cet équipement.

Secteur Aa :

Les ouvertures des fenêtres et portes devront être soulignées soit par l'utilisation de matériaux différents, soit par des teintes ou finitions d'enduit différentes de celles utilisées pour la façade.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue.

Les panneaux solaires sont admis en toiture. Dans le cas d'une construction neuve, ils doivent être intégrés à la toiture, ou à une autre partie du bâtiment.

Les matériaux de couverture doivent présenter l'aspect de la tuile ou de l'ardoise. Pour les vérandas l'utilisation de matériaux translucides est admise.

Les toitures en tuile ou aspect tuile doivent être traitées dans les teintes :

- rouge « flammé » ou « vieilli » ;

- brun « flammé » ou « vieilli ».

Lorsqu'une construction neuve comporte des panneaux solaires ou un chauffe-eau solaire, la teinte du toit doit être en concordance avec la couleur de cet équipement.

Les toitures-terrasses sont interdites sauf lorsqu'elles servent effectivement de terrasse à une partie de bâtiment.

Secteur Ah :

Les constructions doivent présenter un aspect de bardage bois ou être en matériaux traditionnels recouverts d'un enduit.

Les toitures-terrasses ou à une seule pente sont interdites.

Les matériaux de couverture doivent présenter l'aspect de la tuile.

Les panneaux solaires sont admis en toiture. Ils doivent être intégrés à la toiture ou à une autre partie du bâtiment. La pose en surimposition sur le toit est interdite.

Si le toit comporte des panneaux photovoltaïques, la couleur de la toiture doit être similaire à la teinte des panneaux.

En l'absence de panneaux photovoltaïques, les toitures doivent être traitées dans les teintes ardoise ou brun « flammé » ou « vieilli ».

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone A hors des différents secteurs :

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

Autour des bâtiments, il doit être planté des arbres de haute-tige pour masquer les faces de la construction pour les parties ne comportant pas d'accès pour les véhicules.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone :

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

Un secteur Na prend en compte des constructions existantes et isolées dans le milieu naturel.

N

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

Dans la zone N toute construction est interdite, à l'exception des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sont également interdites les constructions ou équipements destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes.

Dans le secteur Na :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol sans rapport avec les éléments suivants :

- l'aménagement, l'entretien et l'extension des constructions existantes ;
- les annexes et dépendances de constructions existantes.

Sont également interdites les constructions ou équipements destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes.

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

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

Les constructions ne doivent pas comporter de sous-sol.

ARTICLE N 3 ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les constructions qui le nécessitent doivent être équipées d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales doivent être traitées individuellement.

L'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

Les réseaux doivent être enterrés.

N

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'extension des constructions existantes, si l'extension n'entraîne pas une réduction du recul existant ;
- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- à la reconstruction après sinistre à l'implantation initiale.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'extension des constructions existantes si l'extension ne réduit pas le recul existant ;
- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- à la reconstruction après sinistre à l'implantation initiale.

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

Deux constructions non contiguës doivent respecter un recul minimum de 4 mètres l'une par rapport à l'autre.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'extension des constructions existantes, si l'extension n'entraîne pas une réduction du recul existant ;
- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- à la reconstruction après sinistre à l'implantation initiale.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale admise pour l'ensemble des constructions établies sur une propriété est de 300 m².

N

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faitage.

Pour les poteaux, candélabres, éoliennes, pylônes et pylônes supports de stations radioélectriques ou radiotéléphoniques, la hauteur maximale de l'ensemble du dispositif est limitée à 12 mètres.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Secteur Na :

Les ouvertures des fenêtres et portes devront être soulignées soit par l'utilisation de matériaux différents, soit par des teintes ou finitions d'enduit différentes de celles utilisées pour la façade.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue.

Lorsqu'une construction neuve comporte des panneaux solaires ou un chauffe-eau solaire, la teinte du toit doit être en concordance avec la couleur de cet équipement.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

Secteur Na : Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Secteur Na : La Surface Hors Œuvre Nette maximale est de 300 m² par îlot de propriété.

N

ANNEXE

SCHÉMA D'IMPLANTATION AU LIEUDIT « LA FOLIE », SECTEUR Ah

